



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau



State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD  
SEWA KAMAR KOST (STUDI KASUS DI PERUMAHAN  
PARADISE GARDEN REGENCY DESA RIMBO  
PANJANG KECAMATAN TAMBANG)**

**SKRIPSI**

***Diajukan untuk Memenuhi dan Melengkapi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)***



UIN SUSKA RIAU

**DISUSUN OLEH:**

**NURHAMIDAH**  
**NIM :11622200932**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MUAMALAH)  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NENGERI SULTAN SYRIF KASIM RIAU**

**1441 H/2020 M**



## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost Di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang”** yang ditulis oleh:

Nama : Nurhamidah

NIM : 11622200932

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 11 Maret 2020

Pemhimbing Skripsi

**Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag**

**NIP. 19580712 198603 1 005**

UIN SUSKA RIAU

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون  
FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052  
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Judul Skripsi :

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD SEWA KAMAR KOST ( STUDI KASUS DI PERUMAHAN PARADISE GAERDEN REGENCY DESA RIMBO PANJANG KECAMATAN TAMBANG)

Nama Penulis :

**NURHAMIDAH**

NPM :

11622200932

Program Studi :

HUKUM EKONOMI SYARIAH

Telah dimunaqasyahkan pada :

Hari / Tanggal :

Senin / 27 April 2020

Waktu :

08.00 Wib

Dan telah melakukan perbaikan sesuai dengan Catatan dari Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau

Pekanbaru,

2020

Tim Penguji



1. Dr. Drs. Hajar, M.Ag  
(Ketua sekaligus Anggota Penguji)
2. Ahmad Fauzi, MA  
(Sekretaris sekaligus Anggota Penguji)
3. Drs. H. Zainal Arifin, M.A  
(Anggota Penguji)
4. Ade Fariz Fakhruallah, M.Ag  
(Anggota Penguji)

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag.

NIP. 19580712 198601 1 005

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Statelana University of Sultan Syarif Kasim Riau



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT**

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nurhamidah  
 Tempat Tanggal Lahir : Kampar, 27 Juni 1998  
 Nim : 11622200932  
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
 Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Kamar Kost (Studi Kasus di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang).

Dengan penuh kesadaran saya telah memahami sebaik-baiknya dan menyatakan bahwa karya ilmiah Skripsi ini bebas dari segala bentuk plagiat. Apabila dikemudian hari terbukti adanya indikasi plagiat dalam karya ilmiah ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Mendiknas Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Kampar, 03 Mei 2020

Yang Membuat Pernyataan

**NURHAMIDAH**

**NIM: 11622200932**

UIN SUSKA RIAU



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## PERSEMBAHAN

Ya Allah

Waktu yang sudah ku jalani, dengan jalan hidup yang sudah menjadi takdirku, sedih, bahagia, dan bertemu dengan orang-orang sejuta pengalaman, dan yang telah memberikan warna-warni kehidupan.

Ku bersujud kepada Mu, Engkau berikan aku kesempatan untuk sampai di penghujung awal perjuanganku.  
segala Puji bagi Mu ya Allah.

Ku persembahkan kepadamu Tuhan yang Maha Agung nan Maha Tinggi nan Maha Adil nan Maha Penyayang, atas takdirmu telah kau jadikan aku manusia yang senantiasa berpikir, berilmu, beriman dan bersabar dalam menjalani kehidupan ini. Semoga keberhasilan ini menjadi satu langkah awal bagiku untuk meraih cita-cita ku.

Dan ku persembahkan juga sebuah karya yang mungil ini untuk

Ayahanda tercinta

Yang tiada hentinya memberikan semangat, do'a, dorongan, nasehat dan kasih sayangnya serta pengorbanan yang tak tergantikan hingga aku selalu kuat menjalani setiap rintangan yang ada didepanku.

Ayah...Ibu.. Terimalah karya mungil ini sebagai bukti keseriusanku untuk membalas semua pengorbananmu.

Love you All

## ABSTRAK

**Nurhamidah, (2019): "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang"**

Skripsi ini dilatar belakangi oleh satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah ijarah atau sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya, seperti menyewa tempat tinggal sementara bagi mahasiswa. Sewa kamar kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang menerapkan pembayaran uang muka.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan akad sewa kamar kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang. Dan mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode kualitatif deskriptif Analitik dan menilai penelitian tersebut dalam tinjauan hukum Islam.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan akad sewa kamar kost menerapkan pembayaran dengan menggunakan uang muka di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang, merupakan *'urf* atau kebiasaan bagi pemilik kost yang menyewa kamar kost dengan sistem pembayaran perbulan dan pertahun. Akad sewa menyewa kamar kost dilakukan pemilik kamar kost dan mahasiswa UIN Sultan Syarif kasim Riau sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*), sehingga hukumnya sah. Pelaksanaan akad dalam pembayaran sewa kamar kost dengan menggunakan uang muka yang dilakukan dengan empat cara, yaitu *Pertama* penerapan uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kost, *kedua* penerapan uang muka akan kembali secara penuh walaupun penyewa batal menyewa kamar kost, *ketiga* penerapan uang muka akan kembali dengan bersyarat (mencari pengganti atau penyewa baru), *keempat* penerapan uang muka akan kembali dengan kesepakatan baru. Penerapan uang muka boleh dilakukan selama tidak ada yang merasa dirugikan. Uang muka dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cidera janji antara pihak pemilik kost dan penyewa.

**Kata kunci : Akad, Sewa Menyewa (*Ijarah*), Uang Muka (*'Urbun*)**



## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidaya-Nya yang telah memberikan kesempatan, kesehatan, kekuatan, serta kemauan yang besar kepada penulis sehingga membrikan dorongan yang amat besar kepada penulis untuk secepatnya menyelesaikan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tamabang”. Penyusunan skripsi ini adalah guna memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Serjana Hukum. Semoga apa yang diharapkan dalam skripsi ini dapat terealisasi dengan baik dan benar.

Salawat dan salam untuk junjungan alam Nabi besar Muhammad SAW. Karena berkat perjuangannya kita bisa menikmati ilmu pengetahuan hingga saat ini. Beliau merupakan salah satu tokoh dunia yang sangat di segani musuh-musuhnya dan merupakan figure yang wajib di contoh bagi pemimpin-pemimpin masa depan serta kaum intelektual muslim.

Tidak terasa telah empat tahun sudah penulis melaksanakan pendidikan di Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau ini, keajaiban demi kenangan telah penulis lalui, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan dengan tulus ikhlas rasa terima kasih dan penghargaan yang mendalam kepada pihak yang senantiasa membantu dan mendampingi



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penulis dalam keadaan suka maupun duka, ucapan terima kasih serta penghargaan yang mendalam penulis peruntukan kepada:

1. Teristimewa kepada Ayahanda tercinta Almasri dan Ibunda tercinta Yusnah, Adik saya Siti Aisyah dan adik terbaik Ridho firdaus serta keluarga besar yang telah memberikan semangat dan do'a yang tiada hentinya dan telah memberikan dukungan baik moril maupun materil.
2. Bapak Rektor Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau Prof.Dr.H. Akhmad Mujahidin,M. Beserta jajarannyayang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di UIN Suska Riau.
3. Bapak Dr. Hajar, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau sekaligus pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Drs. H. Zainal Arifin, MA, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, beserta Ibu Dra. Nurlaili, M.Si, selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah.
5. Para Dosen dan seluruh staff Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau, yang telah banyak mencurahkan ilmu kepada penulis.
6. Sahabat Karib penghuni kost blok G3 serta teman-teman HES yang susah senang selalu bersama penulis dalam proses pencapaian gelar. Kemudian teruntuk Pemilik Kost dan Penyewa Kost yang secara tersirat membantu penulisan dalam penulisan skripsi ini.





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dan seluruh pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah membalas segala amalan dan kebaikan dengan pahala yang sempurna.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna bagi semua pihak. Semoga do'a, motivasi dan semangat yang telah diberikan semua pihak kepada penulis mendapatkan balasan yang berlipat dari Allah SWT.

Aamiin aamiin ya Rabbal' alamin.

Pekanbaru, 09 Maret 2020

NURHAMIDAH  
NIM. 11622200932

UIN SUSKA RIAU

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b>	
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b>	
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah .....	6
D. Tujuan Penelitian .....	6
E. Metode penulisan .....	7
F. Teknik Analisis Data.....	11
G. Teknik Penulisan Data .....	12
H. Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN</b>	
A. Keadaan Geografis Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.....	16
1. Geografis.....	16
2. Demografis.....	18
3. Pendidikan.....	20
4. Agama .....	21
5. Ekonomi dan Sosial .....	22
6. Bagian Kelembagaan Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.....	23
7. Visi dan Misi.....	28
B. Profil Sewa Kamar Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.....	29

### BAB III

### TINJAUAN TEORITIS

A. Tinjauan Umum Tentang Kontrak .....	33
1. Pengertian Kontrak Atau Perjanjian. ....	33
2. Hukum Kontrak Dalam Islam. ....	33
3. Asas-Asas Kontrak.....	34
4. Rukun Dan Syarat Kontrak .....	36
5. Hal- Hal Yang Merusak Kontrak .....	38
6. Berakhirnya Suatu Kontrak.....	39
B. Tinjauan Umum Tentang Akad.....	41
1. Pengertian Akad.....	41
2. Rukun dan Syarat Akad .....	42
3. Macam-macam Akad .....	46
4. Berakhirnya Akad .....	49
5. Hikma Akad .....	50
C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) .....	51
1. Pengertian Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) .....	51
2. Dasar Hukum Syariat Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	55
3. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	57
4. Macam-Macam Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) .....	61
5. Hak Dan Kewajiban ( <i>Majir Dan Musta'jir</i> ) .....	65
6. Berakhirnya Dan Pembatalan Akad Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	66
D. Uang Muka ( <i>'Urbun</i> ) Dalam Islam.....	68
1. Pengertian Uang Muka ( <i>'Urbun</i> ) .....	68
2. Pendapat para ulama tentang uang muka ( <i>'Urbun</i> ) .....	69
3. Hiyar .....	71

### BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.....	74
--	----



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

## BAB V

### PENUTUP

- |                     |    |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan ..... | 93 |
| B. Saran.....       | 94 |

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN

- |  |    |
|--|----|
| 1. Akad Sewa Kamar Kost Menggunakan Uang Muka...   | 74 |
| 2. Pembayaran Sewa Kamar Kost Menggunakan Uang Muka .....  | 75 |
| 3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak.....   | 83 |
| B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost Setelah Terjadi Pelanggaran Akad Perjanjian..... | 85 |

UIN SUSKA RIAU

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**DAFTAR TABEL**

<b>Tabel 2.1</b>	Jumlah Penduduk Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Menurut Jenis Kelamin.....	19
<b>Tabel 2.2</b>	Perkembangan Jumlah Penduduk di Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Tahun 2016-2019.....	19
<b>Tabel 2.3</b>	Keadaan Penduduk Desa Rimbo Panjang Berdasarkan Pendidikan .....	20
<b>Tabel 2.4</b>	Keadaan Penduduk Berdasarkan Agama yang di Anut .....	21
<b>Tabel 2.5</b>	Penduduk Menurut Status Pekerjaan di Desa Rimbo Panjang.....	22
<b>Tabel 2.6</b>	Sarana dan Prasarana Desa .....	23
<b>Tabel 2.7</b>	Kelembagaan Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.....	23

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai hamba Allah yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya diperlukan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut lazim disebut “Hukum Islam”.<sup>1</sup>

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah Ijarah. Menurut bahasa Ijarah berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa, oleh karena itu Ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang atau suatu kegiatan.<sup>2</sup> Para subjek perjanjian sewa-menyewa yaitu pemilik barang atau jasa dan penyewa.

Para Ulama membagi ijarah menjadi dua yaitu:

1. Ijarah al-A'yun, dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk benda atau binatang dimana orang menyewa untuk mendapat imbalan dari penyewa.

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: Gravindo, 1993), hlm. 7.

<sup>2</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali. 1993), hlm. 9.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

2. Ijarah al-A'mal, dalam hal ini terjadi perikatan tentang pekerjaan atau buru manusia, dimana pihak penyewa memberi upah kepada pihak yang menyewakan .

Ahmad Azhar Basyir juga membagi ijarah menjadi dua yaitu;

1. Ijarah al-‘Amil maksudnya yang menjadi objek manfaat adalah dari benda atau binatang yang disewa.
2. Ijarah ‘al-Asykhshah maksudnya bahwa yang menjadi objek sewa-menyewa adalah pekerjaan manusia.

Dua pendapat mengenai ijarah di atas, sebenarnya adalah sama yang pertama, memberikan imbalan karena mengambil manfaat dari suatu benda sedangkan yang kedua adalah pemberian akibat suatu pekerjaan yang dilakukan oleh seseorang.<sup>3</sup>

Sedangkan sewa menyewa menurut kamus umum Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian (peminjaman) sesuatu dengan membayar uang.<sup>4</sup> Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Renika Cipta, 1992), hlm.24.

<sup>4</sup> Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), hlm.

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa kamar kost. Ditinjau dari segi bisnis sewa kamar kost ini sangat diminati oleh warga setempat, hal ini dikarenakan latar belakang warga yang sebagian besar adalah masyarakat mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas, selain itu daerah Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang merupakan daerah yang strategis dimana merupakan daerah yang dekat dengan Kampus UIN Suska Riau hal tersebut di jadikan tempat tinggal mereka untuk dijadikan usaha kamar kost.

Banyak para pendatang mahasiswa baru sangat mempengaruhi kegiatan sewa-menyewa ini, jumlah para pendatang yang banyak serta beraneka ragam ini akan menjadikan atau menimbulkan akibat dari pelaksanaan akad sewa kamar kos di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa kamar kost ini sangat diminati oleh warga setempat selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa disebut juga sebagai ladang bisnis yang menjanjikan, dan tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentu terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang terbaik. Di dalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha sewa kost, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik sewa kost, dengan

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

#### State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya tentang pembayaran listrik, air dan besar uang tiap bulan atau tahun yang harus dibayar oleh penyewa.

Pada praktek kegiatan sewa menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi di dalam prakteknya hendaknya perlu diperhatikan isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Isi perjanjian hendaknya disepakati kedua belah pihak.<sup>6</sup> Jika nantinya perjanjian ini dilanggar ataupun diingkari, ini akan jadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada sehingga tidak ada pihak yang dirugikan, misal suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaklah dipatuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak yang dipenuhi. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengakhiri atau membatalkan isi kontrak tanpa sepengetahuan pihak lain.<sup>7</sup> Jika hal ini terjadi maka akan menjadi masalah yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak. Misalnya ada seorang penyewa menyewa kamar kos dengan sistem pembayaran kamar kost dengan menggunakan uang muka, uang muka itu sendiri dilakukan dengan membayar sebagian uang diawal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa, dan membayar sebagian di kemudiaanya. Jika penyewa terlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Adapun yang menjadi masalah di

<sup>6</sup> Abdul Rahman, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm . 34.

<sup>7</sup> Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Jakarta: Pustaka Kautsar, 2001), hlm.22.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

sini adalah jika penyewaan tersebut batal atau tidak berlanjut maka uang muka tidak akan dikembali (*hangus*) atau menjadi milik pemilik kost.

Penerapan uang muka bisa merugikan salah satu pihak. Karena dalam penerapannya ada sebagian pemilik kost yang memintak uang muka sewa kamar kos dengan nominal harga yang cukup besar. Nominal harga uang muka yang sering diminta oleh pemilik kost Rp 200.000,00, sampai Rp 300.000,00, bahkan ada yang mintak 50% dari harga sewa kamar. Sedangkan dalam penerapan uang muka itu sendiri, uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan atau menjadi milik pemilik kost, apabila penyewa batal menyewa kamar kost. Dari sisi lain, pemilik kost juga merasa dirugikan apabila penyewa membatalkan sewa kamar setelah masa-masa pencarian sewa kamar kost. Pemilik kost tidak mendapatkan hasil dari sewa kamar kost selama setahun karena kamarnya kosong.<sup>8</sup>

Masalah-masalah di sini perlu diperhatikan karena dalam muamalah sewa menyewa dilakukan dengan memelihara nilai-nilai keadilan menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.<sup>9</sup>

Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut yang hasilnya dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul penelitian **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost Di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang”**.

<sup>8</sup> Linda dan Dewi, salah satu pemilik kost Perumahan Paradise, Wawancara pada 20 April 2019 pukul 09:30.

<sup>9</sup> Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 277.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

**B. Batasan Masalah**

Penulis akan membatasi masalah penelitian ini yaitu Pelaksanaan Akad sewa kamar kost peneliti hanya mengfokuskan untuk meneliti Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost Di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang, yang mana peneliti hanya meneliti penyewaan kamar kost dengan menggunakan uang muka.

**C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost Di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kost Di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang?

**D. Tujuan Penelitian**

Dengan melihat pokok permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tentang Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Untuk mengetahui tentang tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.

## E. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Dengan melihat jenisnya penelitian ini termasuk penelitian lapangan yang bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dan peristiwa yang nyata di masyarakat yakni tentang Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost Di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang. Penulis memilih wilayah perumahan paradise karena di daerah ini terdapat banyak sekali usaha sewa kamar kost. Hal ini dikarenakan berdekatan dengan kampus Uin Suska Riau.

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Metodologi kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati dengan mengangkat suatu kasus.<sup>10</sup> Ijtihad hukum berdasarkan pada teks Al-Qur'an, Hadits dan karya ilmiah para ulama.

### 3. Populasi dan Sampel

Dalam pengambilan sampel ini tidak lepas dari populasi. Populasi adalah sejumlah keseluruhan dari objek penelitian, sedangkan sampel

---

<sup>10</sup> Sumadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali Pers 2011), hlm. 23.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

adalah contoh representatif atau wakil dalam suatu populasi yang cukup besar, yaitu bagian keseluruhan yang dipilih, representatif sifatnya dari keseluruhan.<sup>11</sup>

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah probabilitas *sampling* dengan cara *area/cluster sampling*. Probabilitas *sampling* yaitu semua elemen atau manusia dalam populasi mendapat kesempatan yang sama untuk menjadi sampel. Hasil dari *probabilitas sampling* dapat digunakan untuk menggeneralisasi atau dapat dianggap mewakili populasi, dapat dihitung sampai sejauh mana hasil sampel mendekati populasinya.<sup>12</sup>

*Area/cluster sampling* biasanya digunakan untuk penelitian yang meliputi daerah yang luas dan populasinya heterogen. Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian adalah Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang. Karena tidak semua Perumahan Paradise Garden Regency memiliki kamar kost, maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini hanya Perumahan Paradise Garden Regency yang memiliki kamar kost. Kemudian dari beberapa pemilik kamar kost, peneliti memilih beberapa pemilik kamar kost secara acak untuk menjadi sampel penelitian, yaitu ada tujuh pemilik kamar kost dua belas penyewa kost.

<sup>11</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung: Mandar Maju, 1996), hlm. 34.

<sup>12</sup> Burhan Asshafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm. 78-79.

#### 4. Teknik Pengambilan Data

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini:<sup>13</sup>

##### a. Observasi Langsung

Secara umum pengertian Observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang diadakan dengan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang dijadikan sasaran penelitian.

Observasi merupakan alat yang langsung untuk meneliti bermacam-macam gejala. Banyak aspek-aspek tingkah laku manusia yang hanya dapat diamati melalui observasi langsung. Bagi seseorang yang terlalu sibuk, lebih tidak berkeberatan untuk diamati dari pada mengisi jawaban-jawaban dalam kuesioner.

Observasi di sini penyusun secara langsung mengamati objek penelitian, yaitu pemilik dan penyewa kost, memperhatikan segala aspek yang mereka lakukan di dalam praktek sewa menyewa tersebut.

##### b. Interview (Wawancara)

Alat pengambilan data juga dapat dilakukan dengan cara interview-interview atau wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka, mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.

<sup>13</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta 2016), hlm. 137-145.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam penelitian ini penyusun akan menggunakan teknik wawancara terpimpin. Wawancara ini juga disebut dengan interview guid, *Controlled interiew* atau *Structured interview*. yaitu wawancara yang menggunakan panduan pokok-pokok masalah yang diteliti.<sup>14</sup>

Penyusun akan mewawancarai responden untuk mendapat informasi atau keterangan yang menyangkut masalah-masalah yang akan diteliti, di samping itu nantinya akan mewawancarai pihak-pihak yang diperlukan guna melengkapi data yang diperlukan.

c. Dokumen

Pengambilan data dengan meneliti bahan-bahan yang bersifat tertulis seperti buku, karya tulis, catatan-catatan, peraturan-peraturan dan sebagainya yang ada relevansinya dengan tujuan penelitian untuk sumber data. Teknik dokumentasi ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat teori, dalil, hukum-hukum dan lainnya, yang berhubungan dengan masalah penelitian.

d. Studi Pustaka

Sebagaimana judul penelitian ini Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Ada

<sup>14</sup> Abu Akhmadi, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara 2003), hlm. 84.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

beberapa tulisan ataupun penelitian yang berkaitan dengan pembahasan peneliti yaitu:

Pertama skripsi dengan judul *“Praktek Sewa-Menyewa Rumah Menurut Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus di Dusun Barat Kopelma Darussalam Banda Aceh)”*, yang disusun oleh Murtadha Hatta, selesai pada tahun 2017 Uin Ar-Raniry. Dalam penelitian ini di jelaskan bahwa bagaimana konsep Praktek Sewa-Menyewa Rumah Menurut Tinjauan Hukum Islam, bagaimana prosedur akad sewa-menyewa rumah di dusun Barat Kopelma Darussalam, dan bagaimana perspektif hukum Islam terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Dusun Barat Kopelma Darussalam.

Kedua, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Sewa Rumah Dengan Sistem Uang Muka (Studi Kasus Di Kopelma Fathiya Regency Sungai Pinang)* yang disusun oleh Yusnaini lulusan Tahun 2011 Uin Suska Riau. Hasil penelitian menyatakan bahwa, Pembayaran Sewa Rumah Dengan Sistem Uang Muka Di Kopelma Fathiya Regency Sungai Pinang) boleh dilakukan selama rukun dan syarat sewanya terpenuhi dan tidak ada pihak yang dirugikan.

#### F. Teknik Analisis Data

Dalam menganalisis skripsi ini penyusun menggunakan metode Deskriptif kualitatif yaitu analisa data yang digunakan untuk menganalisis data yang digunakan untuk menganalisis data yang tidak dapat diukur dengan angka, data ini abstrak, tidak dapat digolongkan ke dalam katagori tertentu.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam hal ini, peneliti menganalisis data menggunakan beberapa tahap, yang pertama data yang diperoleh dari berbagai sumber ditelaah secara keseluruhan. Data tersebut berupa hasil observasi, dokumentasi, dan hasil wawancara dengan pemilik kamar kost tahap Pembahasan ini penyusun akan menganalisa ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku baik secara material di lapangan atau teks naqli yaitu al-Qur'an dan Hadist serta Aqli yaitu Ijtihad, kemudian dihubungkan dengan kepentingan dan kenyataan di masyarakat.

### G. Teknik Penulisan Data

Teknik penulisan data dalam penelitian ini menggunakan:

#### 1. Deduktif

Model deduktif atau deduksi, dimana teori masih menjadi alat penelitian sejak memilih dan menemukan masalah, membangun hipotesis maupun melakukan pengamatan di lapangan sampai dengan menguji data. Model penggunaan teori inilah yang biasa dilakukan pada penelitian deskriptif kualitatif.<sup>15</sup>

Teori digunakan sebagai awal menjawab pertanyaan penelitian bahwa sesungguhnya pandangan deduktif menuntun penelitian dengan terlebih dahulu menggunakan teori sebagai alat ukuran dan bahkan instrumen untuk membangun hipotesis sehingga peneliti secara tidak langsung akan menggunakan teori sebagai “kacamata kuda”nya dalam melihat masalah penelitian.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 27

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 28

## 2. Induktif

Melakukan teorisasi dengan model induktif selain berbeda, juga bertolak belakang dari teorisasi dengan model induksi deduktif. Perbedaan utamanya adalah cara pandang terhadap teori, dimana teorisasi deduktif menggunakan teori sebagai pijakan awal melakukan teorisasi, sedangkan teorisasi deduktif menggunakan data sebagai pijakan awal melakukan penelitian, bahkan dalam format induktif, tidak mengenal teorisasi sama sekali. Artinya, teori dan teorisasi bukan hal yang penting untuk dilakukan. Sebaliknya data adalah segala-galanya untuk memulai sebuah penelitian.<sup>17</sup>

Dalam penelitian ini semua faktor baik lisan maupun tulisan dari sumber data yang telah diambil dan disajikan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif. penelitian deskriptif merupakan penelitian yang membuat gambaran (deskriptif) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian.<sup>18</sup>

Penelitian deskriptif menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya dengan tujuan menggambarkan secara sistematis fakta dan karakteristik objek atau subjek yang diteliti secara tepat.<sup>19</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Penulisan proposal ini terdiri dari 5 (lima) bab. Tiap-tiap bab terbagi lagi dalam sub bab yang memuat uraian dan bahasan tersendiri tetapi antara

<sup>17</sup> Ibid., hal. 31

<sup>18</sup> Sumadi suryabrata, *Metodeologi Penelitian*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hal

<sup>19</sup> Sukardi, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Praktiknya*, (Jakarta: Bumi Aksara. 2011), hal. 157



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**© Hak cipta milik UIN Suska Riau**

**State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau**

satu bab dengan bab yang lain saling berhubungan, dan memuat rangkaian yang tidak terpisahkan. Untuk lebih jelasnya sistematika proposal ini adalah sebagai berikut:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini memuat uraian tentang permasalahan-permasalahan yaitu: latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II : GAMBARAN UMUM LOKASIH PENELITIAN**

Pada bab ini membahas tentang Deskripsi wilayah penelitian yaitu di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang. Dan juga berisi tentang Profil Sewa Kamar Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang sebagai ruang lingkup daerah penelitian.

**BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG IJARAH**

Pada bab ini mengemukakan tentang tinjauan umum tentang kontrak, tinjauan umum tentang Akad, tinjauan umum tentang sewa-menyewa (*ijarah*), uang muka dalam Islam, disamping itu penyusun juga akan melanjutkannya dengan akibat hukumnya jika terjadi pelanggaran akad perjanjian.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang, dan tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kost setelah terjadi pelanggaran akad perjanjian .

**BAB V : PENUTUP**

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran yang berhubungan dengan hasil peneliti.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB II

### GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

#### A. Keadaan Geografis dan Demografis Desa Rimbo Panjang

##### 1. Geografis

Desa Rimbo Panjang adalah sebuah desa di kecamatan Tambang yang sekarang berbatasan langsung dengan Kota Pekanbaru yang membentang jalan Pekanbaru-Bangkinang lebih kurang 10 KM persegi. Pada awalnya Desa Rimbo Panjang adalah daerah hutan dan rimba yang ditempati oleh masyarakat yang berasal dari Sumatra Barat sejak tahun 1951 yang ditempati oleh beberapa kepala keluarga. Dulu desa ini adalah sebuah Korong atau dusun dalam Desa Tambang yang dikepalai oleh bapak Djanah.

Seiring berjalannya waktu, Desa Rimbo Panjang mulai banyak di tempati oleh warga dari Sumatra Barat, maka pada tahun 1971 diusulkan menjadi Desa Muda sampai 1974 yang dipimpin oleh Bapak Abdul Malik Yusuf. Kemudian pada tahun 1979 diusulkan menjadi Desa. Sampai dengan sekarang, selama kurung waktu tersebutsuda dipimpin 5 kepala desa yaitu bapak Abdul Malik Yusuf, Dasrul AR, Masril, Zalka Putra, Heri sampai dengan sekarang.

Desa Rimbo Panjang merupakan sebuah desa yang kehidupan masyarakatnya adalah pertanian, perkebunan, perdagangan dan buruh harian. Hasil pertanian yang paling terkenal dan menjadi buah segar unggulan Kampar yaitu nenas. Di samping itu ada juga karet dan sawit.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tetapi sekarang suda mulai bergeser menjadi daerah pemukiman dan daerah industri sesuai dengan visi dan misi.

Adapun Visi Desa Rimbo Panjang sebagai berikut: “Menjadikan Desa Rimbo Panjang setelitnya Kota Pekanbaru yang berbasiskan pertanian, pendidikan dan industri yang berlandaskan iman dan takwa kepada Allah SWT ”.

Sedangkan Misi Desa Rimbo Panjang adalah:

1. Mengembangkan dan meningkatkan hasil pertanian masyarakat
2. Pembuatan sarana jalan uasaha tani dan peningkatkan jalan lingkungan
3. Pembangunan sarana pendidikan
4. Pembangunan sarana ibada dan sekolah MDA
5. Perbaikan pengairan
6. Pembinaan untuk generasi muda
7. Mempermuda izin usaha
8. Meningkatkan keterampilan dan kualitas SDM masyarakat
9. Pengadaan permodalan untuk usaha kecil, memperluas lapangan kerja dan manajemen usaha masyarakat
10. Peningkatan kapasitas aparat Desa BPD
11. Peningkatan sarana dan prasarana kerja aparat Desa
12. Keadaan demografis Desa Rimbo Panjang terletak di dalam wilayah Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar Provinsi Riau yang berbatas dengan:
  - a. Sebelah Utara berbatasan Desa Karya Indah

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Pekanbaru
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Parit Baru
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Kualu Nenas.

Luas wilayah Desa Rimbo adalah 9000 Ha<sup>2</sup>, yang sebagian besar merupakan lahan pertanian dan perkebunan. Iklim Desa Rimbo Panjang mempunyai musim kemarau dan penghujan yang juga mempengaruhi pola pertanian yang ada di Desa Rimbo Panjang.

Penduduk Desa Rimbo Panjang berasal dari berbagai daerah yang berbeda-beda, dimana mayoritas penduduknya berasal dari Provinsi Sumatra Barat.

## 2. Demografis

Perkembangan penduduk pada suatu daerah dari waktu ke waktu dapat disebabkan oleh dua faktor yaitu kelahiran atau terjadinya suatu proses penurunan tingkat kematian yang tidak diikuti oleh perbedaan diantara tingkat kelahiran dan tingkat kematian. Faktor lain adalah migrasi yaitu: perpindahan penduduk dari suatu negara ke negara lain atau daerah. Demikian juga halnya dengan Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang perkembangan penduduknya juga tidak lepas dari faktor-faktor kelahiran dan migrasi.

Penduduk merupakan salah satu faktor yang penting dalam wilayah. Oleh karena itu dalam proses pembangunan, penduduk merupakan modal desa bagi pembangunan satu bangsa. Untuk itu tingkat perkembangan penduduk sangat penting diketahui dalam menentukan langkah

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembangunan berdasarkan data statistik 2019 di Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Secara keseluruhan berjumlah 15.339 jiwa untuk lebih jelasnya jumlah penduduk Desa Rimbo Panjang dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 2.1**  
**Jumlah Penduduk Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang**

No	Jumlah		Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin		Jumlah (Jiwa)
	Dusun	KK	Laki-laki	Perempuan	
1	4	2.106	4.139	4.127	8.266

*Sumber Data : Kantor Desa Rimbo Panjang 2019*

Berdasarkan klasifikasi jumlah penduduk Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar terdiri dari 4 dusun, 2.106 KK, dan jumlah penduduk laki-laki 4.139 jiwa, sedangkan Perempuan 4.127 jiwa. Jadi, jumlah keseluruhan penduduk Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang adalah 8.266 Jiwa.

**Tabel 2.2**  
**Perkembangan Jumlah Penduduk di Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Tahun 2016-2019**

Tahun	Jumlah Penduduk (JIWA)	Pertumbuhan Penduduk (JIWA)
2016	5.124	0
2017	6.229	1.105
2018	7.544	1.315
2019	8.266	722

*Sumber Data : Kantor Desa Rimbo Panjang*

Dari tabel di atas memperlihatkan bahwa penduduk di Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar dari tahun ketahun mengalami peningkatan. Pertumbuhan penduduknya yang cukup besar



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

terjadi pada tahun 2018 dimana Pertumbuhan penduduknya 1.315 dengan penduduk 7.544 Jiwa.

### 3. Pendidikan

Pendidikan merupakan sarana untuk mencerdaskan kehidupan anak bangsa, oleh sebab itu berhasil atau tidaknya pembangunan di ibu kota ini layak dipengaruhi oleh tingkat pendidikan. Sumber daya manusia merupakan salah satu potensi yang sangat esensial dalam pelaksanaan pembangunan. Selain itu, terwujudnya masyarakat yang semakin sejahtera dapat diperoleh melalui tingkat pendidikan. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Desa Rimbo Panjang pendidikan dapat dilihat dalam tabel berikut;

**Tabel 2.3**  
**Keadaan Penduduk Desa Rimbo Panjang Berdasarkan Pendidikan**

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah (jiwa)
1	Tidak / belum sekolah	1124
2	SD	2124
3	SLTP	1954
4	SLTA	1647
5	Strata I	98
6	Strata II	21

*Sumber Data : Kantor Desa Rimbo Panjang 2019*

Dari tabel diatas dapat diketahui penduduk yang terbanyak adalah penduduk yang duduk di SD sebanyak 2124 orang. Sedang penduduknya yang tingkat pendidikannya paling tinggi adalah starata II sebanyak 21 orang. Ini menunjukkan bahwa tingkat pendidikan de Desa Rimbo Panajang Kecamatan Tambang di dominasi pada pendidikan tingkat SD.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### 4. Agama

Suasana kehidupan bersama yang penuh dengan kemakmuran, baik hubungan inter atau antara umat beragama sangat dibutuhkan masyarakat seperti aman, tertib dan tentram. Warga masyarakat Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang sangat menjaga hubungan setiap warga sehingga tidak terjadi pertentangan umat beragama. Kesadaran untuk menumbuhkan suasana kehidupan yang tertib aman dan tentram dalam beragama. Maka perlu sekali masyarakat mengembangkan sikap saling menghormati, tenggang rasa, dan bekerja sama dalam kehidupan masyarakat. Dari data yang didapat, diketahui bahwa masyarakat Rimbo Panjang lebih banyak menganut agama Islam dibandingkan agama lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 2.4**  
**Keadaan Penduduk Berdasarkan Agama yang Dianut**

No	Agama	Jumlah Jiwa
1	Islam	6.995
2	Kristen Protestan	85
3	Kristen Katolik	55
4	Budha	0
5	Konghochu	15

*Sumber Data : Kantor Desa Rimbo Panjang 2019*

Berdasarkan klasifikasi penduduk Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang berdasarkan agama penduduknya yang menganut agama Islam sebanyak 6.995 jiwa. Kristen Protestan 85 jiwa. Kristen Katolik 55 jiwa. Budha 0 jiwa, dan Konghochu 15 jiwa, dapat disimpulkan bahwa masyarakat agama di Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang adalah umat Muslim.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 5. Ekonomi dan Sosial Budaya

Penduduk merupakan objek juga sebagai subjek pembangunan, untuk itu perlu aspek yang menyangkut tentang penduduk, apabila ingin mengetahui persoalan-persoalan ekonomi yang berkaitan dengan kependudukan.

Dalam menunjukkan aktivitas penduduk dan kegiatan ekonomi, pendidikan memang peranan yang penting dimana pendidikan tersebut menjadi unsur yang dapat menyediakan tenaga kerja, skill, manajemen dan tenaga usahawan yang diperlukan sebagai subjek kegiatan ekonomi sehingga pembangunan di bidang ekonomi dapat berjalan dengan lancar.

Pola usaha dan kegiatan ekonomi penduduk di Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang tidak sama, karena Desa Rimbo Panjang merupakan Desa pertanian maka sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 2.5**  
**Penduduk Menurut Status Pekerjaan di Desa Rimbo Panjang**

No	Status Pekerjaan	Jumlah (Orang)
1	Petani	986 KK
2	Pedagang	563 KK
3	PNS	67 KK
4	Buruh	267 KK
5	Dll	64 KK

*Sumber Data : Kantor Desa Rimbo Panjang 2019*

Dari data di atas dapat kita lihat bahwa masyarakat Desa Rimbo Panjang mempunyai pekerjaan yang berbeda-beda. Ada yang bekerja sebagai petani berjumlah 986 KK, pedagang 563 KK, PNS 67 KK, buruh 267 KK, dan yang lain-lain 64 KK.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kondisi sarana dan prasarana umum Desa Rimbo Panjang

Kecamatan Tambang secara garis besar sebagai berikut :

**Tabel 2.6**  
**Sarana dan Prasarana Desa**

No	Sarana dan Prasarana	Jumlah
1	Kantor Desa	1
2	Puskesmas	2
3	Mesjid	5
4	Musholah	7
5	Pos Polisi	1
6	SD Negeri	3
7	SMP Negeri	1
8	Posantren	1
9	TK	1
10	Jalan Tanah	35

*Sumber Data : Kantor Desa Rimbo Panjang*

**6. Bagan Kelembagaan Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambag**

**Tabel 2.7**  
**Bagian Kelembagaan**

<b>Kelembagaan Masyarakat</b>	• Majelis Taklim
	• Posyandu
	• Lembaga Adat
	• Rt
	• Rw
	• Lpm
	• Bpd
	• Pendes
	• Wirid Yasinan
	• Gapokan
	• Remaja Masjid
	• Pkk
	• Puskesmas
	• Led
	• Ued
	• Puap
	• Polmas/Fkpm

*Sumber data: Kantor Desa Rimbo Panjang*

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Keterangan:**

1. Masyarakat

Sekumpulan orang yang terdiri dari berbagai kalangan baik golongan mampu ataupun golongan tidak mampu yang tinggal didalam satu wilayah dan telah memiliki hukum adat, norma-norma serta berbagai peraturan yang siap untuk ditaati.

2. Pemdes (Pemerinta Desa)

Merupakan simbol formal dari pada kesatuan masyarakat desa. Pemerinta desa adalah kepala desa, membina perekonomian desa, memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat desa.

3. BPD (Badan Permusyawaratan Desa)

Merupakan lembaga perwujudan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintah desa, BPD berfungsi menetapkan peraturan desa bersama kepala desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat.

4. LPM (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat)

Merupakan wahana partisipasi dan aspirasi masyarakat dalam perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian pembangunan yang bertumpu pada masyarakat.

5. RT (Rukun Tetangga)

Merupakan lembaga yang dibentuk melalui musyawarah masyarakat setempat dalam rangka pelayanan pemerintah dan

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kemasyarakatan yang ditetapkan oleh (pemerintah desa) kepala desa/lurah.

6. RW (Rukun Warga)

Merupakan bagian dari wilayah kerja kepala desa/lurah dan merupakan lembaga yang dibentuk melalui musyawarah pengurus RT (dan atau pemilihan) di wilayah kerjanya yang ditetapkan oleh (pemerintah desa atau kelurahan) kepala desa atau lurah.

7. LB (Lembaga Adat)

Lembaga hukum adat lahir dan dipelihara oleh keputusan-keputusan warga masyarakat hukum, terutama keputusan yang beribawa dari kepala-kepala rakyat yang membantu pelaksanaan perbuatan-perbuatan hukum atau dalam hal kepentingan keputusan hakim yang bertugas mengadili sengketa.

8. Posyandu (Pos Pelayanan Terpadu)

Merupakan pusat kegiatan masyarakat, dimana masyarakat dapat sekaligus memperoleh pelayanan KB dan kesehatan.

9. Majlis Taklim

Merupakan salah satu lembaga pendidikan diniyah non formal yang bertujuan meningkatkan keimanan dan ketakwaan kepada Allah SWT dan ahlak mulia bagi jamaahnya, serta mewujudkan rahmat bagi alam semesta.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

10. Wirid Yasinan

Merupakan acara membaca surat yasin yang biasanya juga dirangkai dengan tahilan.

11. Gapoktan (Gabungan Kelompok Tani)

Gapoktan dibentuk untuk memperkuat kelembagaan petani yang ada, sehingga pembinaan pemerintah kepada petani akan terfokus dengan sasaran yang jelas.

12. Remaja Mesjid

Merupakan perkumpulan pemuda mesjid yang melakukan aktivitas sosial dan ibadah dilingkungan suatu mesjid.

13. PKK (Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga)

Merupakan gerakan nasional dalam pembangunan masyarakat yang tumbuh dari bawah yang pengelolaannya dari, oleh dan untuk masyarakat menuju terwujudnya keluarga yang beriman dan bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, berakhlak mulia dan berbudi luhur, sehat sejahterah, maju dan mandiri, kesetaraan dan keadilan serta kesadaran hukum dan lingkungan.

14. Puskesmas (Pusat Kesehatan Masyarakat)

Merupakan suatu kesatuan organisasi kesehatan fungsional yang merupakan pusat pengembangan kesehatan masyarakat disamping memberikan pelayanan secara menyeluruh dan terpadu kepada masyarakat diwilayah kerjanya dalam bentuk kegiatan pokok.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### 15. Ued (Usaha Ekonomi Masyarakat)

Merupakan suatu lembaga yang bergerak dibidang simpan pijam dan merupakan milik masyarakat desa/kelurahan yang diusahakan serta dikelola oleh masyarakat desa/kelurahan.

#### 16. Puap (Pengembangan Usaha Agribisnis Pedesaan)

Merupakan program kementerian pertanian bagi petani di pedesaan dalam rangka meningkatkan kualitas hidup, kemandirian, dan kesejahteraan dengan memberikan fasilitas bantuan modal usaha untuk petani pemilik, petani penggarap, buru tani, maupun rumah tangga tani yang salah satu tujuannya yaitu memberikan kepastian akses pembiayaan pada petani anggota gapoktan.

#### 17. Polmas/Fkpm (Polisi Masyarakat)

Penyelenggaraan tugas kepolisian yang mendasari pada pemahaman bahwa untuk menciptakan kondisi aman dan tertib tidak mungkin dilakukan oleh polri sepihak sebagai subyek dan masyarakat sebagai obyek, melainkan harus dilakukan bersama oleh polisi dan melalui kemitraan polisi dan warga masyarakat, sehingga secara bersama-sama mampu mendeteksi gejala yang dapat menimbulkan permasalahan dimasyarakat, mampu mendapatkan solusi untuk mengantisipasi permasalahannya, dan mampu memelihara keamanan serta ketertiban dilingkungannya.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 7. Visi dan Misi

### a. Visi

Visi adalah suatu gambaran yang menantang tentang keadaan masa depan yang diinginkan dengan melihat potensi dan kebutuhan Desa. Penyusunan Visi Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang seperti Pemerintah Desa, BPD, Tokoh Masyarakat, Tokoh Agama, Lembaga Masyarakat Desa dan Masyarakat pada umumnya. Dengan mempertimbangkan kondisi Internal dan Eksternal di Desa sebagai satu-satu wilayah pembangunan di Kecamatan, maka Visi Desa Rimbo Panjang adalah **“MENJADIKAN DESA RIMBO PANJANG SEBAGAI SETELITNYA KOTA PEKANBARU YANG BERBASISKAN PERTANIAN, PENDIDIKAN DAN INDUSTRI YANG BERLANDASKAN IMAN DAN TAQWA KEPADA ALLAH SWT PADA TAHUN 2019”**

### b. Misi

Selain penyusunan visi juga telah ditetapkan Misi-misi yang memuat semua sesuatu pernyataan yang harus dilaksanakan oleh Desa agar tercapainya Visi Desa tersebut. Visi kemudian dijabarkan kedalam Misi agar dapat dioperasionalkan atau dikerjakan. Adapun Misi Desa Rimbo Panjang adalah:

1. Mengembangkan dan meningkatkan hasil pertanian masyarakat
2. Pembuat sarana jalan usaha tani dan peningkatkan jalan lingkungan



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Pembangunan sarana pendidikan
4. Pembangunan sarana ibadah dan sekolah MDA
5. Perbaikan perairan
6. Pembinaan untuk generasi muda
7. Mempermudah izin usaha
8. Meningkatkan keterampilan dan kualitas SDM masyarakat.
9. Pengadaan permodalan untuk usaha kecil, memperluas lapangan kerja dan manajemen usaha masyarakat
10. Peningkatkan kapasitas Aparat Desa dari BPD
11. Peningkatan sarana dan prasarana kerja aparat Desa

**B. Profil Sewa Kamar Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.**

Sewa kamar kost merupakan salah satu bidang usaha yang ada di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang. Kemudian disewakan kepada orang-orang yang ingin menyewa kamar kost tersebut untuk dihuni dalam bentuk kamar kost dengan harga bervariasi tergantung fasilitasnya.

Perkembangan yang dialami oleh sewa menyewa kamar kost di Perumahan Paradise disebabkan karena letak yang strategis, yang berdekatan dengan Kampus UIN Sultan Syarif Kasim Riau. Sehingga banyak sewa kamar kost di Perumahan Paradise di pilih sebagai tempat tinggal yang disewakan khususnya untuk mahasiswa/i.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

#### State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Sewa kamar kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang memiliki banyak penghuni, baik itu penghuni laki-laki maupun penghuni perempuan. Dalam hal ini, sewa kamar kost yang disewakan dengan harga yang berbeda tergantung bentuk kamar yang disewa. Perbedaan harga tersebut disebabkan karena fasilitas yang ada di dalam kamar kost. Sewa kamar kost yang terdapat di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang dihuni oleh 2627 penghuni baik laki-laki dan perempuan.<sup>20</sup>

Dalam Pembayaran sewa kamar kost sebagian menggunakan uang muka hal ini merupakan yang biasa dilakukan di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang. Sewa menyewa menggunakan uang muka telah terjadi kebiasaan masyarakat dalam menyewa kamar kost dengan sistem pembayaran perbulan.

Setiap sewa kamar kost mempunyai aturan tersedia yang telah ditetapkan disatu tempat, Baik itu aturan tertulis maupun tidak tertulis yang telah ditetapkan oleh pihak aparat Perumahan Paradise. Resiko yang sering dialami dalam sewa menyewa yaitu aturan yang sudah ditetapkan oleh pihak aparat Perumahan Paradise. Bahkan pemilik dan penghuni sewa kamar kost masih melanggar aturan tersebut. Akan tetapi sewa kamar kost tetap dilakukan meskipun pemilik dan penghuni kamar kost masih melanggar aturan yang telah ditetapkan.

---

<sup>20</sup> Bapak zul, Pemilik Kost di Perumahan Paradise, *Wawancara*, 14 Januari 2020, pukul 14:00.

Kejadian yang sering terjadi pada sewa kamar kost di Perumahan Paradise antara pemilik sewa dan juga penghuni. Pemilik kost terkadang menyewa kamar kost yang bersebelahan antara laki-laki dan perempuan, sedangkan penghuni kost menerima tamu laki-laki atau yang berlawanan jenis yang sering terjadi di malam hari bahkan walaupun pihak aparat Perumahan Paradise sering melakukan patroli di malam hari, khususnya di malam yang mana laki-laki dan perempuan berkumpul. Adapun peraturan yang terdapat di Perumahan Paradise berdasarkan hasil keputusan Musyawarah warga Perumahan Paradise RT.007 RW.001 pada tanggal 17 November 2017, maka ditetapkan peraturan dan sanksi sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Peraturan yang terdapat di Perumahan Paradise
  - a. Warga (Penduduk/ Mahasiswa/I/ Baru Pindah/ Bertamu Wajib Laporkan 1 X 24 Jam Kepada Rt/ Perangkatnya).
  - b. Batas Jam Bertamu Sampai Dengan Pukul 22:00 Wib (10:00 Malam).
  - c. Bagi Mahasiswa/I, Yang Bertamu Hanya Diperbolehkan Diteras Rumah.
  - d. Dilarang Melakukan Tindakan Yang Mengganggu Dan Meresahkan Masyarakat Seperti (Asusila, Berjudi, Menghidupkan Musik Keras-Keras, Narkoba Dll).
  - e. Melaksanakan Program K3 (Kebersihan, Ketertiban, Dan Keamanan) Bersama-Sama.

<sup>21</sup> Syafrizal, Keamanan di Perumahan Paradise, *Wawancara* 20 Januari 2020, pukul: 13.00.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- f. Seluruh masyarakat (Warga/ Mahasiswa/I) Wajib Mematuhi Segala Peraturan Yang Berlaku Di Perumahan Paradise Garden Regency.
  - g. Apa Bila Melihat Atau Mengetahui Ada Orang yang Mencurigakan/ Tak Dikenal Diharapkan Melaporkan Pada Tetangga/Rt.
  - h. Kepada Seluruh Warga /Mahasiswa/I Wajib Mengikuti Segala Kegiatan Sosial Dan Keagamaan Yang Dilaksanakan Di Lingkungan Perumahan Paradise.
2. Sanksi terhadap pelanggaran peraturan di Perumahan Paradise
- a. Apabila Kedapatan Warga Baru/ Mahasiswa/I /Tamu Yang Tidak Melapor 1 X 24 Jam Kepada Rt/Perangkatnya Akan Diberikan Sanksi Ringan.
  - b. Bagi Mahasiswa/I Yang Kedapatan Berduaan /Pacaranditeras Rumah, Didalam Rumah Akan Diberikan Sanksi Ringan Yaitu Membeli 2 (Dua) Truk Sertu.
  - c. Bagi Mahasiswa/I Warga Yang Kedapatan / Terbukti Melakukan Mesum/ Asusila, Didaam Rumah /Kamar Yang Bukan Muhrimnya makan Akan Diberikan Sanksi Berat Berupa Membeli 60 (Enem Puluh) Sak Semen, Akan Kami Laporkan Pada Orang Tua, Pihak Rektorat Kampus, Pemilik Kost, Dan Pihak Berwajib Serta Akan Di Usir Dari Perumahan.
  - d. Bagi Warga, Mahasiswa/I Yang 3x (3bulan) Berturut-Turut Tidak Membayar Uang K3, Dan Tidak Mau Ikut Segala Kegiatan di Perumahan, Serta Berbohong Atau Bersekongkol Memanipulasi Mengenai Data Penghuni Kost Untuk Membayar K3, Maka Akan Kami Denda 3(Tiga) X Lipat Dari Uang Iuran K3.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### BAB III

## TINJAUAN UMUM IJARAH

### A. Tinjauan Umum Tentang Kontrak

#### 1. Pengertian kontrak atau Perjanjian

Pengertian kontrak atau perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu orang atau lebih.<sup>22</sup> Sedangkan Menurut Poerwadaminta perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang mana berjanji akan menaati apa yang tersebut di persetujuan itu. Sementara menurut Wahbah al-Zuhaili dan Ibnu Abidin, bahwa yang dimaksud dengan kontrak (akad) secara terminologi adalah pertalian antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syari'ah (Allah dan Rasul-nya) yang menimbulkan akibat hukum pada obyeknya.

#### 2. Hukum Kontrak Dalam Islam

Menurut Burhanuddin, kata hukum (al-hukum) secara bahasa bermakna “menetapkan” atau “memutuskan sesuatu”. Sedangkan pengertian hukum secara terminologi berarti menetapkan hukum terhadap segala sesuatu yang berkaitan dengan perbuatan manusia. Fiqih muamalah menyatakan pengerian kontrak perjanjian masuk dalam bab pembahasan tentang akad. Pengertian akad memiliki makna ‘*ar-rabthu*’ yang berarti

<sup>22</sup> Burhanudin S., *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPEE-Yogyakarta, 2009), hlm.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menghubungkan atau mengkaitkan, mengikat antara beberapa ujung sesuatu.<sup>23</sup>

### Asas-Asas Kontrak

Ada beberapa asas kontrak yang berlaku dalam Hukum Perdata Islam, asas-asas tersebut sangat berpengaruh pada pelaksanaan kontrak yang dilaksanakan oleh para pihak yang berkepentingan. Rumusan asas-asas dalam hukum kontrak syariah bersumber dari al-Quran dan as-Sunnah. Upaya ini dimaksudkan agar asas-asas yang dijadikan sebagai dasar hukum penyusunan kontrak mengandung kebenaran yang bersumber dari Allah. Apabila digali dari sumber syariat, keberadaan asas-asas yang terkait dengan hukum kontrak sangatlah beragam, diantaranya:<sup>24</sup>

#### a. Kebebasan (Al-Hurriyyah)

Pihak-pihak yang melakukan kontrak mempunyai kebebasan untuk melakukan suatu perjanjian, baik tentang obyek perjanjian maupun syarat-syaratnya, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian sengketa apabila terjadi dikemudian hari. Kebebasan menentukan syarat-syarat ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.

#### b. Persamaan dan Kesetaraan (Al-Musawah)

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan kontrak mempunyai kedudukan yang sama atau setara antara satu dengan yang lain.

<sup>23</sup> Dimyauddin Djuaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 47.

<sup>24</sup> Burhanuddin M., *Op.cip.*, hlm. 41



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. Keadialan (Al-‘Adalah)

Pelaksanaan asas ini dalam kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama dan memenuhi segala hak dan kewajiban, tidak saling menzalimi dan dilakukannya secara berimbang tanpa merugikan pihak lain yang terlibat dalam kontrak tersebut.

d. Kerelaan (Al-Ridha)

Asas ini menyatakan bahwa semua kontrak yang dilakukan oleh para pihak harus didasarkan kepada kerelaan semua pihak yang membuatnya. Kerelaan para pihak yang berkontrak adalah jiwa setiap kontrak yang Islam dan dianggap sebagai syarat terwujudnya semua transaksi.

e. Ash-Shidq (Kejujuran dan Kebenaran)

Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan penipuan. Pada saat asas ini tidak terpenuhi, legalitas akad yang dibuat bisa menjadi rusak. Pihak yang merasa dirugikan akibat ketidak jujuran yang dilakukan salah satu pihak, dapat menghentikan proses akad tersebut.

f. Tertulis (Al Kitbah)

Asas lain dalam melakukan kontrak adalah keharusan untuk melakukannya secara tertulis supaya tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

#### 4. Rukun dan Syarat Kontrak

Berikut adalah Rukun dan Syarat Kontrak yaitu sebagai berikut:<sup>25</sup>

a. Ijab Qabul (Shigat Kontrak)

Ada tiga syarat yang harus dipenuhi agar suatu ijab dan qabul dipandang sah serta memiliki akibat hukum yaitu:

- 1) Jala'ul ma'na yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis kontrak yang dikehendaki.
- 2) Tawafiq yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qabul
- 3) Jazmul iradataini yaitu antara ijab dan qabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ada keraguan sedikitpun, tidak berada dibawah tekanan dan tidak berada dalam keadaan terpaksa.

Menurut Wabbah Zuhaili selain ketiga syarat tersebut juga seorang pelaku kontrak disyaratkan harus mukhallaf (aqil baligh, berakal sehat, dewasa, dan cakap hukum). Jadi tidak sah kontrak apabila dilakukan oleh anak-anak dan orang gila serta orang-orang yang berada di bawah pengampunan. Para ahli hukum Islam sepakat bahwa batasan umur pelaku kontrak diserahkan kepada 'urf (Adat) setempat atau peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam suatu negara.

b. Mahal al'Aqd (Obyek Kontrak)

Para ahli hukum Islam (Fuqaha) sepakat bahwa sesuatu obyek kontrak harus memenuhi empat syarat yaitu:

---

<sup>25</sup> Ibid., hlm. 15.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 1) Kontrak harus sudah ada secara konkrit ketika kontrak dilaksanakan atau diperkirakan akan ada pada masa akan datang.
- 2) Dibenarkan oleh syara', jadi sesuatu yang tidak dapat menerima hukum kontrak tidak dapat menjadi objek kontrak, harta yang diperoleh secara halal dan halal dimanfaatkan (mutaqawwan) adalah sah pula dijadikan obyek kontrak.
- 3) Kontrak harus dapat diserahkan ketika terjadi kontrak, namun tidak berarti harus diserahkan seketika, maksudnya dapat diserahkan pada saat yang telah ditentukan dalam kontrak.
- 4) Kontrak harus jelas atau dapat ditentukan (mu'ayyan) dan harus diketahui oleh kedua belah pihak yang membuat kontrak. Apabila tidak ada kejelasan tentang kontrak yang dibuatnya, maka akan menimbulkan perselisihan dikemudian hari.

c. Pihak-Pihak yang Melaksanakan Kontrak (al'Aqidain)

Pihak-pihak yang melaksanakan kontrak disebut dengan subyek hukum yang mengandung hak dan kewajiban.

d. Tujuan Kontrak (Maudhu'ul' Aqh)

Tujuan kontrak merupakan suatu hal yang sangat penting dalam sebuah kontrak yang dilaksanakan. Dalam hukum Islam yang dimaksud dengan maudhu'ul Aqd (tujuan kontrak) adalah untuk apa suatu kontrak dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dalam rangka melaksanakan suatu muamalah antara manusia, dan yang



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menentukan akibat hukum dari suatu kontrak adalah al musyarri' (yang menetapkan syari'at) yakni Allah sendiri.

## 5. Hal-Hal Yang Merusak Kontrak

Suatu kontrak dipandang tidak sah atau sekurang-kurangnya dapat dibatalkan apabila terdapat hal-hal seperti tersebut dibawah ini:<sup>26</sup>

### a) Keterpaksaan

Salah satu asas kontrak menurut hukum Islam adalah kerelaan (Al Ridha) para pihak yang melakukan kontrak. Implementasi asas ini diwujudkan dalam bentuk ijab qabul yang merupakan unsur terpenting dalam kontrak. Jika suatu kontrak dilakukan tanpa unsur kerelaan pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut, maka kontrak tersebut dianggap telah dibuat dengan terpaksa. Hal ini tidak dapat dibenarkan dan kontrak tersebut dianggap cacat hukum dan dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

### b) Kekeliruan dalam Objek Kontrak (Ghalath)

Kekeliruan yang di maksud disini adalah kekeliruan atau kesalahan orang yang melakukan kontrak tentang objek kontrak, baik dari segi jenisnya (zatnya) maupun dari segi sifatnya. Misalnya seseorang membeli perhiasan yang diduga adalah emas, pada kenyataannya barang yang dibeli itu adalah tembaga. Kontrak seperti ini sama dengan kontrak pada sesuatu yang tidak ada obyeknya.

<sup>26</sup> Salim, *hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 34.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dengan demikian, status hukum jual beli tersebut batal karena objek kontrak yang dikehendaki oleh pembeli tidak ada.

c) Penipuan (Tadlis)

Menurut Mahmud al Ba'iy, yang dimaksud dengan penipuan (tadlis) adalah suatu upaya untuk menyembunyikan cacat pada obyek kontrak dan menjelaskan dengan gambaran yang tidak sesuai dengan kenyataannya untuk menyesatkan pihak yang berkontrak dan berakibatkan merugikan salah satu pihak yang berkontrak tersebut.

## 6. Berakhirnya Suatu Kontrak

Suatu kontrak dikatakan berakhir jika hal-hal berikut ini terjadi, yaitu:<sup>27</sup>

a) Terpenuhnya Tujuan Kontrak

Suatu kontrak dipandang berakhir apabila tujuan kontrak sudah tercapai. Dalam kontrak jual beli misalnya, kontrak dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah tangan kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam kontrak gadi (rahn) Dan pertanggungan (kafalah), kontrak dipandang telah berakhir apabila hutang terbayar. Kontrak bisa dianggap berakhir jika telah berakhir masa kontrak misalnya kontrak sewa menyewa sudah habis, kontrak menjadi berakhir dengan sendirinya.

<sup>27</sup> Oni Sahroni dan Hasanudin, *Fiqih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), Cet-1, hlm. 190

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b) Berakhir karena Pembatalan (Fasakh)

Kontrak dapat dibatalkan karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh syara, seperti yang disebutkan dalam kontrak yang rusak karena tidak memenuhi rukun dan syaratnya. Kontrak semacam ini harus difasakh, baik oleh para pihak itu sendiri maupun oleh hakim, kecuali terdapat hal-hal yang menyebabkan fasakh tidak dapat dilakukan seperti pihak pembeli sudah menjual barang yang dibelinya. Dalam kasus ini pembeli wajib mengembalikan nilai barang yang dijualnya itu dengan nilai pada saat ia menerima barang, dan bukan mengembalikan harga yang disepakati.

c) Putus demi Hukum (Infisakh)

Berakhirnya kontrak karena putus dengan sendirinya atau putus demi hukum, karena disebabkan isi kontrak tidak mungkin untuk dilaksanakan (istihalah al tanfiz), misalnya adanya bencana alam (force majeure), atau sebab-sebab lain yang tidak mungkin dilaksanakan oleh pihak-pihak yang melaksanakan kontrak kalau dilaksanakan ia akan menderita rugi.

d) Karena Kematian (Wafat)<sup>28</sup>

Tentang hal ini para ahli hukum Islam berbeda pendapat, sebahagian dari mereka mengatakan bahwa tidak semua kontrak otomatis berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak yang melaksanakan kontrak. Sebahagian lagi menyatakan bahwa kontrak

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 191.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dapat berakhir dengan meninggalnya orang yang melaksanakan kontrak, diantaranya kontrak sewa menyewa, gadai (rahn), al hafalah, asy syirkah, al wakalah dan al muzara'ah. Kontrak juga dapat berakhir dalam kontrak bai'al fudhul yakni suatu bentuk jual beli yang keabsahannya tergantung pada persetujuan orang lain, dalam hal ini dapat dibatalkan apabila tidak mendapat persetujuan dari pemilik modal.

e) Tidak Ada Persetujuan ('Adam al Ijazah)

Kontrak dapat berakhir karena pihak yang memiliki kewenangan tidak memberikan persetujuannya terhadap pelaksanaan kontrak yang telah dibuatnya. Pada umumnya para pihak yang berwenang tidak memberikan persetujuannya karena kontrak tersebut pembuatannya menyimpang dari ketentuan yang telah digariskan oleh hukum syara', atau tidak memenuhi syarat dan rukun kontrak yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.

**B. Tinjauan Umum Tentang Akad**

**1. Pengertian Akad**

Kata Akad berasal dari bahasa Arab al-'aqd yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan (al-ittifaq). Secara terminologi fiqh, akad didefinisikan dengan "Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan".<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalah*, ( Jakarta: Pt. Kharisma Putra Utama, 2010), Cet-1. hlm, 51.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pencantuman kata-kata yang sesuai dengan kehendak syariat maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'.<sup>30</sup> Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Contoh ijab adalah pernyataan yang menyewakan, "Saya telah menyewakan rumah ini kepadamu". Contoh qabul, "Saya sewa rumahmu". Atau "Saya terima rumahmu".

Dengan demikian, ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara. Oleh karena itu dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syariat Islam.

## 2. Rukun- Rukun dan Syarat-Syarat Akad

Akad melahirkan konsekuensi kewajiban melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sebagai akibat logis dari adanya hubungan kontraktual, namun meskipun demikian untuk adanya kekuatan mengikat tersebut, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi.<sup>31</sup> Untuk sahnya suatu akad harus memenuhi rukun yang merupakan esensi dalam setiap

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 51.

<sup>31</sup> Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2009), h. 14.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

akad, rukun akad merupakan unsur-unsur yang membentuk akad atau dalam pengertian lain sesuatu yang mutlak harus ada dalam suatu akad. Adapun syarat merupakan sifat yang harus ada pada setiap rukun.<sup>32</sup>

#### 1) Rukun-Rukun Akad

Rukun-Rukun Akad sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a. *'Aqid*, adalah orang yang berakat, tekaang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Misalnya, penjual dan pembeli berasal dari pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang. Seorang yang berakat terkadang orang memiliki hak (*'aqid ashli*) dan merupakan wakil dari yang memiliki hak.
- b. *Ma'qud 'alaih*, ialah benda-benda yang diakadakan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibah (pemberian), gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.
- c. *Maudhu' al-'aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan pokok akad hibah yaitu memindahkan barang dari pemberi

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

<sup>33</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Op.cit.*, hlm. 51-52.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa pengganti (*'iwadh*). Tujuan pokok akad ijarah yaitu memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain tanpa ada pengganti.

- d. *Shighat al-'aqd* ialah ijab kabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Adapun kabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya ijab. Pengertian ijab kabul ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu tidak harus berhadapan.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam *shighat al'aqd* ialah:<sup>34</sup>

- 1) *Shiqhat al'aqd* harus jelas pengertiannya kata-kata dalam ijab kabul harus jelas dan tidak memiliki banyak pengerian..
- 2) Harus bersesuaian antara ijab dan kabul. Antara yang berijab dan menerima tidak boleh berbeda lafal.
- 3) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa, dan tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain.

#### 2) Syarat-syarat Akad

Setiap akad mempunyai syarat yang ditentukan *syara'* yang wajib disempurnakan. Syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam:

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad. Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad sebagai berikut:<sup>35</sup>

- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada dibawah pengampuan (*Mahjur*), Dan karena boros.
- 2) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
- 3) Akad itu diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan '*aqid* yang memiliki barang.
- 4) Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh *syara'*, seperti jual beli mulasmah (salaing merasakan)
- 5) Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah bila *rahn* (gadai) dianggap sebagai imbalan amanah (kepercayaan).
- 6) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul. Maka apabila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul maka batallah ijabnya.

<sup>35</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporel*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 21.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

7) Ijab dan kabul mesti bersambung, sehingga bila seorang yang berijab telah berpisa sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

b. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini dapat juga disebut *syarat idhafi* (tambahan) yang harus ada di samping syarat-syarat yang umum, seperti syarat ada saksi dalam pernikahan.<sup>36</sup>

### 3. Macam - Macam Akad

Para ulama *fiqh* mengemukakan bahwa akad itu dapat dilihat dari beberapa segi. Jika dilihat dari segi keabsahannya menurut *syara'*, akad terbagi dua, yaitu:<sup>37</sup>

1. *Akad Sahih*, ialah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad sahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat kepada pihak-pihak yang berakad. Akad yang sahih ini dibagi lagi oleh ulama Hanafiah dan Malikiyah menjadi dua macam yaitu:

a. Akad yang *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), ialah akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.<sup>38</sup> Atau setiap

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Op,cit.*, hlm. 55.

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 56.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

akad yang keluar dari orang yang memiliki legalitas dan kuasa untuk mengeluarkannya, baik kuasa langsung atau melalui perwakilan dari seseorang dengan cara yang sah.<sup>39</sup>

- b. Akad *mawquf*, ialah akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad ini, seperti akad yang dilangsungkan oleh anak kecilyang telah *mumayyiz*.

Jika dilihat dari sisi mengikat atau tidaknya jual beli yang sah itu, para ulama *fiqh* membaginya kepada dua macam, yaitu:<sup>40</sup>

1. Akad yang bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad itu tanpa seizin pihak lain, seperti akad jual beli dan sewa menyewa.
2. Akad yang bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, seperti dalam akad *al-wakalah* (perwakilan), *al-'ariyah* (pinjam-meminjam), dan *al-wadhi'ah* (barang titipan).

Akad yang mengikat bagi pihak-pihak yang melangsungkan akad itu dibagi lagi oleh para ulam *fiqh* menjadi tiga macam, yaitu:<sup>41</sup>

- a. Akad yang mengikat dan tidak dapat dibatalkan sama sekali. Akad perkawinan termasuk akad yang tidak boleh dibatalkan

<sup>39</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam fiqh islam*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hlm. 20.

<sup>40</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Op,cit.*, hlm. 56.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 57.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kecuali dengan cara-cara yang dibolehkan *syara'*, seperti melalui talak dan *al-khulu'* (tuntutan cerai yang diajukan istri kepada suaminya dengan kesedihan pihak istri untuk membayar ganti rugi).

- b. Akad yang mengikat, tetapi dapat dibatalkan atas kehendak kedua belah pihak, seperti akad jual beli, sewa-menyewa, perdamaian, *al-muzara'ah* (kerja sama dalam pertanian), dan *al-musaqah* (kerjasama dalam perkebunan). Dalam akad-akad seperti ini berlaku hak *khiyar* (hak memilih untuk meneruskan akad yang telah memenuhi rukun dan syaratnya atau membatalkannya).
  - c. Akad yang hanya mengikat salah satu pihak yang berakad, seperti akad *al-rahn* dan *kafalah*.
2. Akad yang tidak Sahih,<sup>42</sup> yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Kemudian, ulama Hanafiyah membagi akad yang tidak sah ini kepada dua macam, yaitu akad yang batil dan fasid.

Suatu akad dikatakan batil apabila akad itu tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari *syara'*. Misalnya, objek jual beli itu tidak jelas. Atau terdapat unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan, atau salah satu pihak yang berakad

<sup>42</sup> Ibid.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tidak cakap bertindak hukum. Adapun akad fasid merupakan suatu akad yang pada dasarnya disyariatkan, akan tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau kendaraan yang tidak ditunjukkan tipe, jenis, dan bentuk rumah yang dijual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli.

Ditinjau dari segi penamaanya, para ualama *fiqh* membagi akad kepada dua macam, yaitu:<sup>43</sup>

1. *Al-'Uqud al-mussamma*, yaitu akad yang ditentukan namanya oleh syara' serta dijelaskan hukumnya, seperti jual beli, sewa menyewa, perserikatan, hibah, al-wakalah, wakaf, al-hiwalah, al-jialah, wasiat, dan perkawinan.
2. *Al-'Uqud ghair al-musamma*, ialah akad-akad yang penamaannya dilakukan oleh masyarakat sesuai dengan keperluan mereka.

#### 4. Berakhirnya Akad

Para ulama *fiqh* menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila:<sup>44</sup>

1. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu mempunyai tenggang waktu.
2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu mempunyai tenggang waktu.

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 58.

<sup>44</sup> *Ibid.*



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika:
  - a. Jual beli itu fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.
  - b. Berlakunya khiyar syarat, aib, atau rukyat.
  - c. Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
  - d. Tercapainya tujuan akad itu sampai sempurna.
4. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hubungan ini para ulama *fiqh* menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad, diantaranya akad sewa menyewa.

#### 5. Hikma Akad

Diadakannya akad dalam muamalah antar sesama manusia tentu mempunyai hikma, antara lain:<sup>45</sup>

1. Adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi.
2. Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah diatur secara syar'i
3. Akad merupakan "payung hukum" di dalam kepemilikan sesuatu sehingga pihak lain tidak dapat menggugat atau memilikinya.

<sup>45</sup> *Ibid.*, hlm. 59.

## C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa (Ijarah)

### 1. Pengertian Sewa Menyewa (Ijarah)

Sewa menyewa dalam bahasa arab berasal dari kata: **أجر** yang sinonimnya:<sup>46</sup>

- أجر الشيء** yang artinya: menyewakan, seperti dalam kalimat: **أجر الشيء** (menyewakan sesuatu)
- أعطاه أجرا** yang artinya: ia memberinya upah, seperti dalam kalimat: **أجر فلانا على كذا** (ia memberikan kepada si fulan upah sekian).
- أجر الله** yang artinya: memberinya pahala, seperti dalam kalimat: **أجر الله عبده** (allah memberikan pahala kepada hamba-Nya).

Dari pengertian diatas dilihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi dalam hal ini bendanya sama sekali tidak berkurang . dengan perkataan lain terjadinya sewa menyewa berpinda hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqih Sunnah. *Al ijarah* berasal dari kata *al-ajru* (upah) yang berarti *al-iwadh* (ganti/Kompensasi). Menurut pengertian syara' ijarah berarti akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan membayar upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik.<sup>47</sup>

<sup>46</sup> Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 120-121.

<sup>47</sup> Sri Nuryati, *Wasilah Akuntansi Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Selamba Empat, 2013) hlm. 228.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Didalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut mu'ajir. Sedangkan orang yang menyewa disebut mu'tajir. Benda yang disewakan diistilahkan dengan ma'jur, dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian barang disebut ajrah atau ujarah. Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (mu'ajir) wajib menyerahkan barang (ma'jur) kepada penyewa (musta'jir). Dengan diserahkannya manfaat barang / benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (ujarah).<sup>48</sup>

Defenisi ijarah dalam syara' adalah akad atas manfaat yang dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri – ciri nya, dalam jangka waktu yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahi, dengan bayaran yang diketahi. Menurut para ulama, sewa menyewa didefenisikan sebagai berikut:<sup>49</sup>

- 1) Menurut Hanafiyah:

الإجارة عقد على المنفعة بعوض هو مال

“Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta”

- 2) Menurut Malikiyah:

الإجارة .... عقد يفيد تملكاً منافع شئ مباح مدامة معلومة بعوض غير ناشئ عن المنفعة

<sup>48</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 144.

<sup>49</sup> Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporel*, (Depok: Pt. RajaGrafindo Pers, 2017), hlm. 80.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

“Ijarah..... adalah akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.”

- 3) Menurut Asy-syafi’iyah:

وحد عقد الإجارة عقد على منعة مقصودة معلومة قابلة للبذل ولإباحة بعوض معلوم

“Definisi akad Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.”

- 4) Menurut Hanbaliyah:

وهي عقد على المنافع تتعد بلفظ الإجارة والكرأ وما في معناهما

“Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal ijarah dan kara’ dan semacamnya”

Dari definisi tersebut dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan Ijarah atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan, atau pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.<sup>50</sup>

Secara etimologis, kata ijarah berasal dari kata al-Ajru yang berarti ‘iwadhu (pengganti). Oleh karena itu, tsawab (pahala) disebut juga dengan ajru (upah). Dalam definisi fiqh *al-ijarah* disebut pemidahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan

<sup>50</sup> Mardani, *fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2011), hlm. 247.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

barang itu sendiri.<sup>51</sup> Dalam kitab-kitab fiqih kata *ijarah* selalu diterjemahkan dengan “sewa menyewa” maka hal tersebut jangan diartikan menyewa barang untuk diambil manfaatnya saja, tetapi dipahami dalam arti luas. Dalam arti luas *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Jadi menjual manfaatnya bukan bendanya.

Dari definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atas manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Dengan demikian *Ijarah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

Ada dua jenis *ijarah* dalam hukum Islam:

1. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.

---

<sup>51</sup> Muhammad, *Model-model akad pembiayaan di bank Syariah*, (Yogyakarta: UUI Prees, 2009), hlm. 124.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa<sup>52</sup>

Hukum dasar dari sewa menyewa merupakan akad yang sering di temukan dalam kehidupan sehari-hari, seperti sewa menyewa rumah kontrakan, sewa menyewa kamar kost, sewa menyewa tanah untuk pertanian, sewa menyewa mobil, dan masih banyak lagi yang lainnya.

## 2. Dasar Hukum Syariat Sewa Menyewa (Ijarah)

Sewa menyewa sangat dianjurkan dalam Islam karena mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan antara sesama manusia. Sewa menyewa disahkan syariat berdasarkan Al-qur'an, sunnah, dan ijma'.

### a) Al-Qur'an

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ  
 “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata wahai bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja dengan kita karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya” (QS. AlQashas:26)<sup>53</sup>

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ  
 “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Baqarah:233)

<sup>52</sup> Ascara, *Akad dan produk bank syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 99.

<sup>53</sup> Dwi Swiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 107.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kedua ayat di atas telah melukiskan dua konteks dimana Si majikan telah menyewa tenaga pekerjaanya dengan bayaran berupa upah tertentu.<sup>54</sup> Dan, yang menjadi dalil dari ayat tersebut di atas adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (fee) secara patut. Dalam hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan.

#### b) Al-Hadits

Hadits Nabi yang dapat dijadikan dasar hukum beroperasionalnya kegiatan ijarah, meliputi :

عن ابن عمر قال رسول الله: أعطوا الاجير أجره قبل أن يجف عرقه  
 “Dari Ibnu Umar r.a. bersabda Rasulullah Saw. Berikanlah upah (sewa) Buruh itu sebelum kering keringatnya”. (HR. Ibnu Majah)  
 Dari Abi Said al-Hudry r.a. bahwa Rasulullah Saw. Telah bersabda:

من استأجر اجيرا فليعلمه أجره  
 “Barang siapa memperkerjakan pekerja hendaklah menjelaskan upahnya”.

Diriwalkan Dari Ibnu Abbas Bahwa Rasulullah Saw. Bersabda:

ان النبي صلى الله عليه وسلم احتجم و اعطى الحجام أجره  
 “Bahwasanya Rasulullah berbekam keudian meberikan upah pada tukang bekam itu”. (HR. Bukhari dan Muslim)

#### c) Ijma

Mengenai disyari’atkannya ijarah, semua ulama bersepakat tidak ada seorang ulama pun yang membatalkan kesepakatan ijma’

<sup>54</sup> Ibid., hlm 109

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat dalam tantaran teknisnya.

Pakar-pakar keilmuan dan cendikiawan sepanjang sejarah di seluruh negeri telah sepakat akan legitimasi ijarah. Dari beberapa nash yang ada, dapat dipahami bahwa ijarah itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lain selalu terikat dan saling membutuhkan.

Ijarah (sewa menyewa) merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat, rasanya mustahil manusia bisa berkecukupan hidup tanpa berijarah dengan manusia. Oleh karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya ijarah itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.<sup>55</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (Ijarah)

#### a. Rukun Ijarah

Menurut ulama madzhab Hanafi rukun *ijarah* hanya ada satu, yaitu *shighah* (ijab dan qabul).<sup>56</sup> Sedangkan jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun ijarah itu ada empat, sebagai berikut:<sup>57</sup>

<sup>55</sup> Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), hlm. 79.

<sup>56</sup> Wahbah Zuhayli, *al-Wajiz Fi al-Fiqhi al-Isami*, (Damaskus, Darul Fikri, 2006 M), hlm. 118.

<sup>57</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm. 125.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. 'Aqid (orang yang akad)

'Aqid adalah orang yang melakukan perjanjian/transaksi, yaitu orang yang menyewa (*mu'jir*) dan orang yang menyewa (*musta'jir*).

2. Sigat akad

Sigat akat adalah pernyataan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau transaksi.

3. Ujarah (upah)

Ujrah adalah memberi imbalan sebagai bayaran kepada seseorang yang telah diperintah untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>58</sup>

4. Manfaat.

Di dalam pasal 251 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun ijarah adalah:<sup>59</sup>

- a. Pihak yang menyewa
- b. Pihak yang menyewakan
- c. Benda yang diijarahkan
- d. Akad.

<sup>58</sup> Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), hlm. 43.

<sup>59</sup> Makamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (tt, 2008), hlm. 70.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam hal akad sebagaimana yang telah tercantum dalam pasal 252 Kompilasi Hukum Syariah tersebut bahwasanya shigat akat *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas, namun dapat dilakukan dengan lisan, tulisan atau isyarat.

#### b. Syarat Ijarah

Adapun syarat-syarat al ijarah sebagaimana yang ditulis Nasyrun Hareon sebagai berikut:<sup>60</sup>

1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyariatkan telah balig dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijarahnya* tidak sah. Akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia balig. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *al-ijarah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.
2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al-ijarah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *al-ijarah* nya tidak sah.
3. Manfaat yang menjadi objek *al-ijarah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis

<sup>60</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Op.cit.*, hlm. 279.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewaan.

4. Objek *al-ijarah* boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, seseorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh ia memanfaatkan.<sup>61</sup>
5. Objek *al-ijarah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*. Oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.
6. Yang disewa itu bukan sesuatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa atau menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama *fiqh* sepakat mengatakan bahwa akad sewa menyewa seperti itu tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.
7. Objek *al-ijarah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan seperti, rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang

<sup>61</sup> Suhrawardi, Farid Wajadi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.

8. Upah atau sewa dalam al-ijarah harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.<sup>62</sup>

#### 4. Macam-macam Sewa Menyewa (Ijarah)

Dilihat dari segi objeknya, ijarah dibagi menjadi 2 macam, yaitu ijarah manfaat benda (barang) dan Ijarah pekerjaan (jasa).<sup>63</sup>

1. Ijarah manfaat benda (barang) dibagi menjadi 3 macam, diantaranya:
  - a. Ijarah benda yang tidak bergerak (*'iqar*), yaitu mencakup benda-benda yang tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan menggunakannya, seperti: sewa rumah untuk ditempati atau sewa tanah untuk ditanami.
  - b. Ijarah kendaraan (kendaraan tradisional maupun modern) seperti: unta, kuda dan benda-benda yang memiliki fungsi sama seperti mobil, pesawat dll.
  - c. Ijarah barang-barang yang bisa dipindah-pindahkan, seperti: baju, perabotan dan tenda.

Konsekuensi dari ijarah manfaat menurut Hanafiyyah dan Malikiyyah adalah tercapainya akad ijarah manfaat sedikit demi sedikit sesuai dengan munculnya manfaat (objek akad). Sedangkan

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm. 280.

<sup>63</sup> Ibnu Mas'ud, *Fiqih Madzhab Syafi'i*, (Bandung: Pustaka setia, 2007), hlm. 139



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menurut Syafi'iyah dan Hanabilah akad ijarah manfaat itu tercapai pada saat dilaksanakannya akad. Dari perbedaan ini berdampak pada hal-hal berikut:

1. Upah tidak dapat dimiliki dengan akad saja, tapi terjadi sedikit demi sedikit sesuai dengan manfaat yang diambil/digunakan. Maka pemilik barang tidak berhak menuntut upah kecuali bertahap sehari demi sehari. Tapi sebaliknya menurut Syafi'iyah dan Hanabilah, upah langsung dimiliki pemilik barang dengan adanya akad, karena ijarah adalah akad *mu'awadhah*, jika akad *mu'awadhah* tidak ada syarat maka mengharuskan hak kepemilikan barang yang dipertukarkan (*mabi'* dan *tsaman*) setelah akad. Seperti penjual berhak menuntut harga setelah terjadi akad jual-beli.

Wajib langsung menyerahkan upah menurut Hanafiyah dan Malikiyah dengan tiga hal:

- a. Jika penyegeraan upah itu disyaratkan ketika akad
- b. Penyewa boleh langsung memberikan upah, meskipun tidak disyaratkan.
- c. Ketika barang yang disewa sudah diserahkan dan digunakan manfaatnya.

Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat mengenai penyegeraan dan penundaan upah. Jika ijarah tanggungan maka upah harus diserahkan ketika akad. Contohnya, saya mengupah

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kamu lima puluh ribu sehari untuk memanen mangga. Maka upahnya harus diberikan ketika akad. Tapi jika ijarah itu berupa *'ain* (barang) maka boleh menunda upahnya, tapi jika akad itu mutlak maka wajib menyegerakannya.

2. Pemilik barang harus menyerahkan barangnya ketika akad, ini menurut Hanafiyah dan Malikiyah. Dampak yang ketiga adalah boleh ijarah disandarkan pada masa yang akan datang, ini menurut Hanafiyah dan Malikiyah, seperti saya menyewakan rumah ini mulai bulan Ramadhan tahun depan dan akadnya terjadi pada bulan syawal tahun ini.

Hukum ijarah manfaat ini juga berkonsekuensi pada penggunaan barang yang disewakan, seperti menyewa rumah, maka boleh menggunakannya sesuai dengan keinginan penyewa selagi tidak berlebihan dan dilarang oleh syar'i. Jika penyewa menggunakan barang sewaan sesuai dengan prosedur/aturan pakai dan barang sewaan itu rusak maka yang bertanggung jawab adalah yang memiliki barang (memberi sewa).

Dalam ijarah tanah, Hanafiyah mengharuskan keterangan untuk apa tanah tersebut disewa, begitu juga dengan menyewa hewan tunggangan, harus ada keterangan waktu dan tempat. Jika tidak ada keterangan ini maka hukumnya *fasid*.

Memperbaiki dan merawat barang yang disewa. Hanafiyah berpendapat yang memperbaiki barang sewaan jika rusak adalah

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pemilik barang bukan penyewa, tapi penyewa tidak boleh memaksa pemilik barang untuk memperbaikinya, adapun kewajiban penyewa hanya merawat saja.

Kewajiban penyewa setelah habis masa ijarah harus menyerahkan kunci rumah kepada orang yang menyewakan, jika binatang tunggangan atau alat maka penyewa wajib mengembalikan ketempat sewaan. Tapi jika penyewa membatasi jarak penggunaan, seperti saya hanya menyewa kuda ini dari masjid kermah, atau membatasi waktu tertentu untuk menyelesaikan urusannya, seperti saya hanya menyewa kuda ini satu jam, maka penyewa tidak harus mengembalikan barang sewaan.

2. Ijarah yang berupa manfaat manusia merupakan Ijarah yang objeknya adalah pekerjaan atau jasa seseorang, seperti: buruh bangunan, tukang jahit, dan buruh pabrik. Ijarah jenis ini dibagi menjadi 2 macam, yaitu:<sup>64</sup>
  - a. Ijarah manfaat manusia yang bersifat khusus (*khas*), yaitu seseorang yang disewa tenaga atau keahliannya secara khusus oleh penyewa untuk waktu tertentu dan hukumnya dia tidak boleh melakukan pekerjaan lain kecuali pekerjaan atau jasa untuk penyewa tersebut, seperti pembantu rumah tangga yang hanya mengerjakan pekerjaan untuk majikannya bukan pada yang lain.

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 141.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Ijarah manfaat manusia yang bersifat umum (*musytarik*), yaitu pekerjaan atau jasa seseorang yang disewa atau diambil manfaatnya oleh banyak penyewa. Misal: tukang besi, tukang laundry, dan tukang jahit.

#### 5. Hak dan Kewajiban (*Mu'jir Dan Musta'jir*)

Hubungan yang terjadi antara para pihak (*mu'jir* dan *musta'jir*) merupakan hubungan timbal balik.<sup>65</sup> Sehingga dalam pelaksanaan akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara *muta'qidain*. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan akad sewa yang dilakukan (*muta'qidain*) tidak terjadi kesalah pahaman, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Kewajiban bagi *musta'jir* merupakan hak bagi *mu'jir*, sedangkan kewajiban bagi *mu'jir* merupakan hak bagi *musta'jir*. Adapun hak dan kewajiban bagi *musta'jir* yaitu:<sup>66</sup>

- a. *Musta'jir* berhak menerima dan memanfaatkan barang yang disewa sesuai kesepakatan
- b. *Musta'jir* berkewajiban membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.
- c. *Musta'jir* bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kesepakatan.
- d. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa karena kelalaian *musta'jir*

<sup>65</sup> Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Visi media, 2010), hlm. 48

<sup>66</sup> Ibid.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- e. *Musta'jir* berkewajiban mengembalikan barang yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya persewaan.

Hak dan kewajiban bagi *mu'jir*, yaitu:<sup>67</sup>

- a. *Mu'jir* berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.
- b. *Mu'jir* berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan memberi ijin pemanfaatan barang kepada *musta'jir*.
- c. Menanggung pembiayaan barang yang disewakan.
- d. Bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan *musta'jir* dalam penggunaan barang.
- e. Memastikan barang yang disewakan layak digunakan.
- f. Memberikan Kenyamanan kepada *musta'jir* dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa.

#### 6. Berakhirnya dan Pembatalan Akad Sewa Menyewa (Ijarah)

Menurut al-Kasani dalam kitab al- Badaa'iu ash-Shanaa'iu, menyatakan bahwa akad *al-ijarah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:<sup>68</sup>

1. Objek *al-ijarah* hilang atau musnah seperti, Rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.

<sup>67</sup> Ibid.

<sup>68</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Op.cit.*, hlm. 283.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Salah satu pihak meninggal dunia. Ini merupakan pendapat ulama mazhab Hanafi. Bagi mazhab ini manfaat yang diperoleh dari Ijarah adalah sesuatu yang terjadi secara bertahap dan ketika meninggalnya salah satu pihak, manfaat tersebut tidak ada dan tidak sedang dimilikinya. Maka mustahil untuk bisa diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad Ijarah tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena menurut Jumhur Ulama manfaat itu boleh diwariskan dan Ijarah sifatnya mengikat kedua belah pihak.
3. Terjadinya kerusakan pada barang sewaan, seperti: Rumah terbakar atau mobil hilang.
4. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad Ijarah telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka ia berhak menerima upahnya.

Sementara itu, menurut Hendi Suhendi, *al-ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila hal-hal sebagai berikut:<sup>69</sup>

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahid.

<sup>69</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 122.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanfi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *al-ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.
6. Pembatalan akad atau ada *udzur* dari sala satu pihak,<sup>70</sup> seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *ijarah* batal.

**D. Uang Muka ('*Urbun*) Dalam Islam**

**1. Pengertian Uang Muka**

Adapun arti dasar '*urbun* dalam bahasa Arab adalah meminjam dan memajukan. Secara etimologi '*urbun* berarti sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli.<sup>71</sup>

Membayar uang muka, atau yang dikenal sebagai panjar tanda jadi transaksi jual beli, adalah pihak pembeli membeli suatu barang dan membayar sebagian total pembayaran kepada penjual, Jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai bagian total pembayarannya, dan

<sup>70</sup> Rachmat Syafe'i, *Op.cip*, hlm.,137

<sup>71</sup> Wahaba Az-Zuhaili, *Op.cip.*, hlm. 118.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

jika tidak, maka panjar diambil penjual dengan dasar sebagai pemberian dari pihak pembeli.<sup>72</sup>

## 2. Pendapat Para Ulama Tentang Uang Muka

Para ulama fiqih berbeda pendapat mengenai hukum jual beli 'urbun. Mayoritas ahli fiqih berpendapa bahwa 'urbun adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut Hanafi, jual beli 'urbun hukumnya hanya *fasid* (cacat terjadi pada harga). Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan bahwa jual beli semacam ini adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli 'urbun.

عن عمر بن شعيب عن أبيه عن جده قال: نهى النبي عن بيع العربان. (رواه أحمد والنسائي وأبو داود. وهو لملك في الموطأ)

2805. Dari Amr bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya, ia mengatakan, "Nabi SAW Melarang jual beli dengan cara memberikan uang panjar sebelum barang diambil." (HR. Abu Daud dan Malik di dalam Al Muwaththa)<sup>73</sup>

Disamping jual beli ini mengandung unsur *gharar*, dan termasuk memakan harta orang tanpa ada imbalan. Juga, mengandung dua syarat yang *fasid*; pertama, syarat hibah dan kedua, syarat akan mengembalikan barang bila tidak suka, dan pembeli mensyaratkan kepada jual beli sesuatu tanpa ada imbalan sehingga jual beli tidak sah. Seperti halnya kalau seorang pembeli mensyaratkan sesuatu kepada orang lain yang tidak terlibat transaksi. Disamping, syarat dalam jual beli ini seperti hak *khiyar* yang tidak jelas karena pembeli bagi dirinya untuk mengembalikan

<sup>72</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, diterjemakan Nor Hasanuddin, (Jakarta: Pena Pendi Akhara, 2007), hlm. 152-153

<sup>73</sup> Syaikh Faishal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasam Nailul Authar*, diterjemakan Amir Hamzah Fachrudin dan Asep Saefullah, Crt ke-1, (Jakarta : pustaka Azzam, 2006), h. 18.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

barang tanpa menyebutkan waktu tertentu sehingga syarat ini juga tidak sah. Ini sama saja kalau pembeli mengatakan, “Saya berhak memiliki *Khiyar* kapan saja saya mau, saya akan mengembalikan barangmu disertai dengan uang satu dirham.” Pendapat inilah yang sesuai dengan qiyas.<sup>74</sup>

Abu Al Khaththab memiliki pendapat yang mengatakan jual beli semacam ini tidak sah. Ini merupakan pendapat Maliki, Asy-Syafi’i dan Ashhab Ar-Ra’iy. Ibnu Abbas dan Hasan sependapat mengenai hal ini, alasannya Nabi SAW melarang jual beli ‘*urbun*’.

Menurut Wahbah Al-Zuhaili dalam buku yang berjudul *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, jual beli dengan ‘*urbun*’ itu sah dan halal dilakukan berdasarkan ‘*urf*’ (tradisi yang berkembang). Karene ini jual beli dengan sistem uang muka telah menjadi dasar dalam hubungan bisnis yang dijadikan sebagai perjanjian kompensasi bahaya bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalannya usaha. Selain itu hadits-hadits yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ini, baik yang dikemukakan pihak yang pro maupun kontra tidak ada satu pun hadits shahih.<sup>75</sup>

Ibnu Qudamah berpendapat mengenai jual beli uang muka dalam bukunya yang berjudul *Al Mugni*, bahwa jika si pembeli tidak jadi membeli barang, maka si penjual tidak berhak memiliki satu dirham yang

<sup>74</sup> Az-Zuhaili, *Op.cit.*, hlm. 118-120

<sup>75</sup> *Ibid.*



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dibayarkan tadi, karena dia telah mengembalinya tanpa ada imbal balik, dan calon pembeli berhak meminta kembali dirhamnya. Satu dirham itu tidak sah dijadikan biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli, karena kalau demikian berarti yang satu dirham ini tidak bisa dianggap sebagai uang muka. Lagi pula biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli harus jelas berapa besarnya, sebagaimana upah.

Dalam perkara upah-mengupah, tidak dihalalkan melakukan uang kunci atau uang hilang sebab perbuatan ini menganiaya penyewa dan hukumnya pun haram karena uang ini tidak ada imbangannya. Yang ada imbangannya hanyalah uang sewaan dengan barang yang disewa.<sup>76</sup>

### 3. Hak Khiyar

Khiyar artinya boleh memilih antara dua, meneruskan akad jual beli atau mengurungkan (menarik kembali, tidak jadi jual beli).<sup>77</sup> Hak *khiyar* dilakukan untuk menghindari adanya perselisihan antara penjual dan pembeli. Menurut Abdurrahman al-jaziri, status khiyar dalam pandangan ulama fiqh adalah disyariatkan atau dibolehkan, karena suatu keperluan yang mendesak dalam mempertimbangkan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi.<sup>78</sup> Dalil yang menjadi landasan diperbolehkannya khiyar antara lain:<sup>79</sup>

<sup>76</sup> Ibnu Mas'ud, *Op.cip.*, hlm. 138.

<sup>77</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2017), hlm. 286.

<sup>78</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Op,cit.*, hlm. 98.

<sup>79</sup> Ibnu Rusyd, *Bidyatul Mujtahid*, diterjemahkan Abdul Usman Fakhtur Rokhman, Cek ke (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 412.

ولك الخيار ثلاثا

“Dan engkau berhak melakukan *khiyar* (hak memilih antara meneruskan atau membatalkan) dalam tiga hari.”

البيعان بالخيار ما لم يفترقا الا بيع الخيار

“Penjual dan pembeli memiliki hak *khiyar* selama mereka belum berpisah kecuali jual beli dengan *khiyar*.”

Para ulama berbeda pendapat mengenai masa *khiyar*. Ulama Maliki berpendapat tidak memiliki batasan tertentu dala *khiyar* tersebut, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan dari macam barang yang dijual (lama *khiyar* tidak boleh melebihi kebutuhan meneliti barang dagangan). Seperti satu atau dua hari untuk meneliti pakaian, satu bulan untuk meneliti rumah. Menurut ulama Syafi'i dan Abu Hanifah batasan *khiyar* adalah tiga hari, tidak boleh melebihi dari itu. Dan ulama Hambali, Abu Yusuf dan Muhammad bin Al Hasan berpendapat *khiyar* boleh dilakukan untuk masa yang telah disyaratkan.

Membatalkan akad dan mengembalikan milik kedua belah pihak disebut dengan *iqalah*. Hukum *Iqalah* disunahkan bagi orang yang menyesal, baik pihak penjual maupun pihak pembeli.<sup>80</sup> Sunah hukumnya bagi *muqil* (pemberi *iqalah*) dan *mubah* bagi *mustaqil* (pemohon *iqalah*). Hal ini disyariatkan bila salah satu pihak menyesal, tidak ada kebutuhan terhadap barang dagangan, atau tidak mampu membayar harganya dan sebagainya.<sup>81</sup>

<sup>80</sup> Syaikh Muhammad bin Ibrahim at-Tuwayjiry, *Khiyar Ringkasan Fiqih Islam* (Jakarta: IslamHaouse, 2019), hlm. 6.

<sup>81</sup> *Ibid.*

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Di antara hikmah *khiyar* sebagai berikut:<sup>82</sup>

1. *Khiyar* dapat membuat akat jual beli berlangsung menurut prinsip-prinsip Islam, yaitu suka sama suka antara penjual dan pembeli.
2. Mendidik masyarakat agar berhati-hati dalam melakukan akad jual beli, sehingga pembeli mendapat barang dagangan yang baik atau benar-benar disukainya.
3. Penjual tidak semena-mena menjual barangnya kepada pembeli, dan mendidiknya agar bersikap jujur dalam menjelaskan keadaan barangnya.
4. Terhindar dari unsur-unsur penipuan, baik dari pihak penjual maupun pembeli, karena ada kehati-hatian dalam proses jual beli.
5. *Khiyar* dapat memelihara hubungan baik dan terjalin cinta kasih antara sesama. Adapun ketidakjujuran atau kecurangan pada akhirnya akan berakibat dengan penyesalan, dan penyesalan disalah satu pihak biasanya dapat mengerah kepada kemarahan, kedengkian, dendam, dan akibat buruk lainnya.<sup>83</sup>

<sup>82</sup> Ahmad Wardi muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 215.

<sup>83</sup> *Ibid.*



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan akad sewa kamar kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang dengan menggunakan uang muka merupakan hal yang lumrah dan menjadi kebiasaan bagi pemilik kamar kost yang menyewakan kamar kost dengan sistem perbulan dan ada juga yang pertahun. Akad sewa menyewa kamar kost dilakukan oleh pemilik kamar kost dan Mahasiswa UIN Sultan Syarif Kasim Riau selaku penyewa kamar kost dengan lafal yang sederhana. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia. Pelaksanaan akad sewa dengan menggunakan uang muka dalam sewa menyewa kamar kost yang dilakukan dengan empat cara, yaitu *pertama* penerapan sistem uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kost, *kedua* penerapan sistem uang muka akan kembali secara penuh walaupun penyewa batal menyewa kamar kost, *ketiga* penerapan sistem uang muka akan kembali dengan bersyarat, yaitu penyewa yang ingin membatalkan sewa kamar kost mencari pengganti atau penyewa baru, *keempat* penerapan sistem uang muka akan kembali dengan kesepakatan baru.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Ditinjau dari hukum Islam, pelaksanaan akad sewa kamar kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang hukumnya sah karena sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*). Hukum pembayaran uang dalam penyewaan kamar kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Karena pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang merupakan '*urf*' atau kebiasaan bagi pemilik kamar kost yang menyewa kamar kost dengan sistem pembayarat perbulan atau pertahun. Selain itu uang muka dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cidera janji antara pihak pemilik kamar kost dan penyewa.

**B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang maka penulis ingin memberikan saran yaitu:

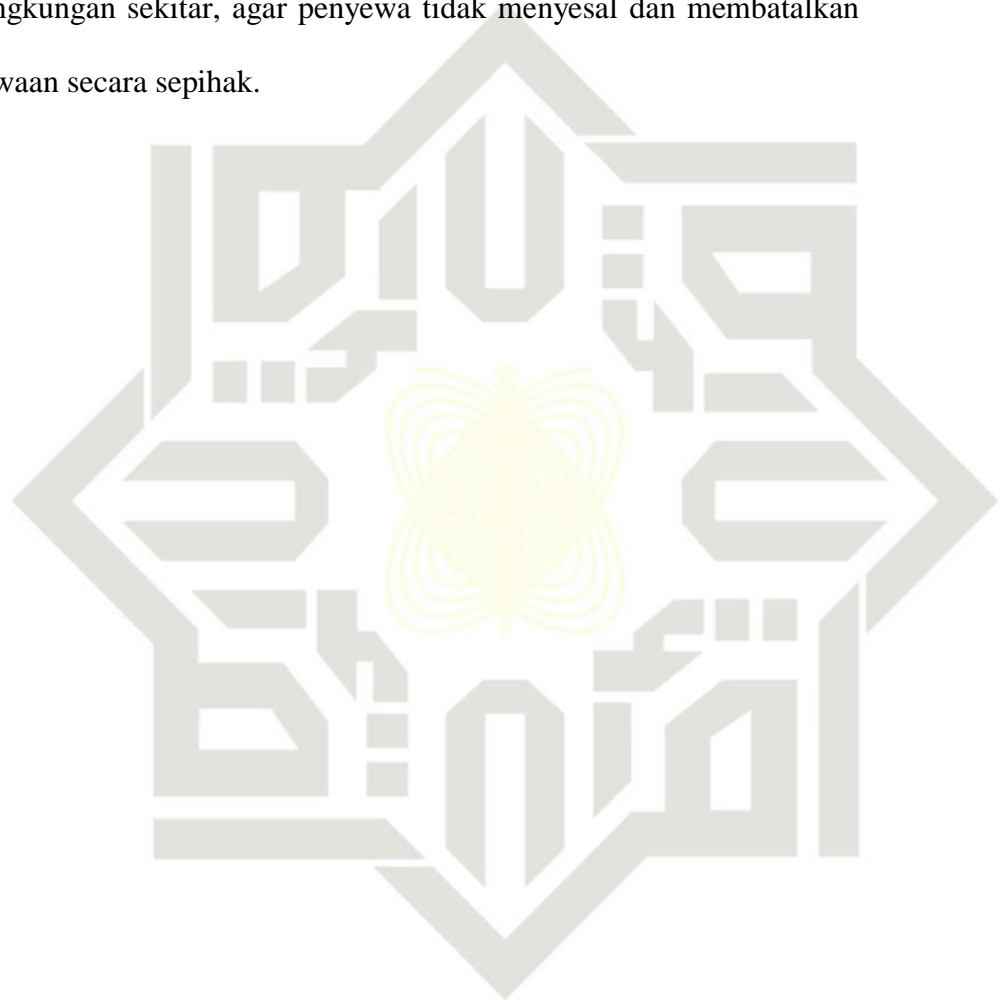
1. Bagi pemilik kamar kost perlu menjelaskan tentang pelaksanaan akad sewa kamar kos yang menggunakan uang muka dan masa hak *khiyar* ketika melakukan akad sewa kamar kost, walaupun penerapan uang muka telah menjadi '*urf*'. Selain itu pemilik kamar kost tidak bole

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

meminta uang muka dengan jumlah yang terlalu banyak sehingga memberatkan bagi penyewa kamar kost.

2. Bagi penyewa kamar kost perlu memperhatikan kejelasan akad ketika bertransaksi dan penyewa perlu melihat kondisi kamar yang akan disewa dan lingkungan sekitar, agar penyewa tidak menyesal dan membatalkan penyewaan secara sepihak.



UIN SUSKA RIAU



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam fiqh Islam*, ( Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010).
- Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalah*, ( Jakarta: Pt. Kharisma Putra Utama, 2010).
- Abdul Rahman, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) Cet-1.
- Abu Akhmadi, *Metodelogi Penelitian* , (Jakarta: Bumi Aksara 2003).
- Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporel*, (Depok: Pt. RajaGrafindo Pers, 2017)
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: Gravindo, 1993)
- Ahmad Wardi muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Ascara, *Akad dan produk bank syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008).
- Burhan Asshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004)
- Burhanudin S., *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPEE-YOGYAKARTA, 2009).
- Dimyauddin Djuaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008).
- Dr. Swiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-ayat Ekonomi Isalam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali. 1993)
- Henri Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002).
- Ibnu Mas'ud, *Fiqh Madzhab Syafi'i*, (Bandung: Pustaka setia, 2007).
- Ibnu Rusyd, *Bidyatul Mujahtid*, diterjemahkan Abdul Usman Fakhtur Rokhman, Cek ke-1 (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007).
- Israil Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporel*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung: Mandar Maju, 1996)
- Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006).
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986).
- Makamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (tt, 2008)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2011),
- Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Visimedia, 2010).
- Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2009).
- Muhammad Aqil Hidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariah*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018).
- Muhammad, *Aspek Hukum Dalam Muamalat*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007).
- \_\_\_\_\_, *Model-model akad pembiayaan di bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Prees, 2009).
- Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Jakarta: Pustaka Kautsar, 2001).
- Oni Sahroni dan Hasanudin, *Fiqh Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016). Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976).
- Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011).
- Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001).
- Salim, *hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemakan Nor Hasanuddin, (Jakarta: Pena Pendi Aksara, 2007).
- Sumadi suryabrata, *Metodeologi Penelitian*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008).
- Sukardi, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Praktiknya*, (Jakarta: Bumi Aksara. 2011).
- Sri Nuryati, *Wasilah Akuntansi Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Selamba Empat, 2013).



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Renika Cipta, 1992).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016).
- Suprawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000).
- Suprawardi, Farid Wajadi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).
- Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2017).
- Sumadi, *Metodologi Penelitian*, ( Jakarta: Rajawali Pers 2011).
- Supyabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).
- Syaikh Faishal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasam Nailul Authar*, diterjemakan Amir Hamzah Fachrudin dan Asep Saefullah, Crt ke-1, (Jakarta: pustaka Azzam, 2006)
- Syaikh Muhammad bin Ibrahim at-Tuwayjiry, *Khiyar Ringkasan Fiqih Islam* (tt :Islam Haouse, 2019)
- Wahbah Zuhayli, *al-Wajiz Fi al-Fiqhi al-Isami*, (Damaskus, Darul Fikri, 2006 M)





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

### Daftar Nama Narasumber:

1. Nama-Nama Pemilik Kamar Kost
  - a. Ibu Yani, Perumahan Paradise Blok N7
  - b. Ibu Aulia, Perumahan Paradise Blok C2
  - c. Ibu Helmi, Perumahan Paradise Blok B5
  - d. Ibu Tina, Perumahan Paradise Blok N4
  - e. Bapak Gunawan, Perumahan Paradise Blok D3
  - f. Bapak Indra, Perumahan Paradise Blok C5
  - g. Ibu Ros, Perumahan Paradise Blok G3
2. Nama-nama Penyewa Kamar Kost (Mahasiswa Uin Susuka Riau)
  - a. Ayu Annisa, Jurusan Bahasa Inggris, Kost Blok N7
  - b. Dea Putri, Jurusan Matematika, Kost Blok N4
  - c. Maya Lestari, Jurusan Pendidikan Agama Islam, Kost Blok C3
  - d. Nurzahro Jamila, Jurusan Pendidikan Masyarakat Islam, Kost Blok B5
  - e. Butet Harahap, Jurusan Pendidikan Masyarakat Islam, Kost Blok G3
  - f. Mirda Yuliana, Jurusan Pendidikan Masyarakat Islam, Kost Blok G3
  - g. Devi Yunita, Jurusan PGSD, Kost Blok N2
  - h. Nurul Hasirin, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Kost Blok N2
  - i. Siti Maysyarah, Jurusan Ekonomi Islam, Kost Blok G3
  - j. Siti Aisyah, Jurusan Tafsir Hadist, Kost Blok C5
  - k. Era Enjela, Jurusan Pendidikan Masyarakat Islam, Kost Blok G3
  - l. Suci Rahayu, Jurusan Ilmu Hukum, Kost Blok K11

UIN SUSKA RIAU



## WAWANCARA DENGAN PEMILIK KOST DAN PENGHUNI KOST

© H

Hak C  
1. Di  
a. I

b. I

2. Dilihatnya mengambarkan suatu lingkungan yang mempunyai berbagai macam keadaan atau seluruh karyanya yang ini adalah bertujuan supaya para peneliti dapat memahami







Syarif Kasim

jiwaan suatu mass

2. Bidang lingkungan dan masyarakat sebagai area seluruh ka ya yang di dalam bentuk epurp tzn tzn UIN Suska Riau.

mencant  
penulis  
ska Ria





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052  
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Pekanbaru, 11 November 2019

Un.04/F.I/PP.00.9/9073/2019  
: Brasa  
: E(Satu) Proposal  
: **Mohon Izin Riset**

Kepada  
Yth. Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP  
Provinsi Riau

*Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Disampaikan bahwa salah seorang mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Sultan Syarif Kasim Riau :

Nama : NURHAMIDAH  
NIM : 11622200932  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) S1  
Semester : VII (Tujuh)  
Lokasi : Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo panjang Kec.  
Tambang Kab. Kampar

bermaksud akan mengadakan riset guna menyelesaikan Penulisan Skripsi yang berjudul  
: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost di Perumahan  
Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.

Pelaksanaan kegiatan riset ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai  
tanggal surat ini dibuat. Untuk itu kami mohon kiranya kepada Saudara berkenan  
memberikan izin guna terlaksana riset dimaksud.

Demikian disampaikan, terima kasih.

a.n. Rektor  
Dekan



Dr. Drs. H. Hajar., M.Ag  
NIP. 19580712 198603 1005

Tembusan :  
Rektor UIN Suska Riau

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

UIN Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052  
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

**BERITA ACARA SEMINAR USUL PENELITIAN**

NAMA

NOMOR MAHASISWA

JUDUL USUL PENELITIAN

Hari/Tgl. Diseminarkan

Hasil Seminar dirumuskan adalah

a. Judul

b. Latar Belakang Masalah

c. Permasalahan

d. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

e. Kerangka Teoritis (jika ada)

f. Rumusan Hipotesis (jika ada)

g. Metode Penelitian

h. Daftar Pustaka

: Nurhamidah

: 11622200932

: Tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kost (studi kasus di perumahan paradise garden regency desa rimbo panjang kecamatan tambang)

: Kamis / 03 Oktober 2019

: Disetujui / ~~Ditolak~~ / Disempurnakan

: Jelas/Masih Kabur/Perlu Perbaikan

: Jelas / ~~Masih Kabur~~ / Dirumuskan kembali agar menjadi jelas

: Jelas / ~~Mengambang~~ / Perlu Perbaikan

: Jelas / ~~Kurang Jelas~~ / Perlu Disempurnakan

: Cukup Tajam / Perlu Dipertajam

: Jelas / ~~Masih Kabur~~ / Perlu Perbaikan

: Cukup / ~~Belum~~ untuk mendukung pemecahan masalah yang diteliti

Demikianlah keputusan Tim Seminar disampaikan kepada yang bersangkutan, untuk selanjutnya disampaikan kepada Dekan / Wakil Dekan I

NARASUMBER

Dr. Wahidin, MA

Catatan

Perubahan Judul dalam Seminar  
Dikonsultasikan dengan WD I

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Statamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARIAH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax: 0781-362052  
Web: www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Dilindungi Undang-Undang

K C 1

g mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. F. i. jutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. F. i. jutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyar: sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

# **SURAT KETERANGAN**

Nomor : Un.04/F.I/PP.01.1/9216/2019

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : NURHAMIDAH  
NIM : 11622200932  
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)

Telah Lulus :

## **UJIAN KOMPREHENSIF**

Yang diselenggarakan pada tanggal : 21 OKTOBER 2019

Demikianlah Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Pekanbaru, 18 November 2019  
Dekan,



State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Simpang Baru Panam Pekanbaru 28293 PO.Box. 1004 Telp. 0761-561645  
Fax. 0761-562052 Web. www.uin-suska.ac.id, E-mail: rektor@uin-suska.ac.id

PENGESAHAN PERBAIKAN SEMINAR PROPOSAL  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU

Proposal dengan judul **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD SEWA KOST (STUDI KASUS DI PERUMAHAN PARADISE GARDEN REGENCY DESA RIMBO PANJANG KECAMATAN TAMBANG)** ditulis oleh saudara

:


Nama : NURHAMIDAH  
NIM : 11622200932  
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Diseminarkan pada :


Hari / Tanggal : KAMIS, 03 OKTOBER 2019  
Narasumber : Dr. Wahidin, S.Ag., M.Ag.

Telah diperbaiki sesuai dengan saran narasumber seminar proposal mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim.

Kepala Bagian Tata Usaha  
Fakultas Syariah dan Hukum

  
Erni, S.Sos, MM  
NIP. 19680226 199103 2 002

Pekanbaru, 08 Oktober 2019  
Narasumber

  
Dr. Wahidin, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 19710108 199703 1 003



# PEMERINTAH PROVINSI RIAU

## DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Gedung Menara Lancang Kuning Lantai I & II Komp. Kantor Gubernur Riau  
Jl. Jenderal Sudirman No. 460 Telp. (0761) 39119 Fax. (0761) 39117, PEKANBARU  
Email : dpmtsp@riau.go.id

Kode Pos : 2812



032010

### REKOMENDASI

Nomor : 503/DPMTSP/NON IZIN-RISET/27717  
TENTANG

#### PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN SKRIPSI

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau, setelah membaca Surat Permohonan Riset dari : **Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau, Nomor : Un.04/F.I/PP.00.9/9073/2019** Tanggal **11 November 2019**, dengan ini memberikan rekomendasi kepada:

Nama : **NURHAMIDAH**  
NIM / KTP : **11622200932**  
Program Studi : **HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)**  
Jenjang : **S1**  
Alamat : **KAMPAR**  
Judul Penelitian : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD SEWA KAMAR KOST DI PERUMAHAN PARADISE GARDEN REGENCY DESA RIMBO PANJANG KECAMATAN TAMBANG**  
Lokasi Penelitian : **PERUMAHAN PARADISE GARDEN REGENCY DESA RIMBO PANJANG KECAMATAN TAMBANG**

Dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.
2. Pelaksanaan Kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini diterbitkan.
3. Kepada pihak yang terkait diharapkan dapat memberikan kemudahan serta membantu kelancaran kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data dimaksud.

Demikian rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Dibuat di : Pekanbaru  
Pada Tanggal : 12 November 2019



Ditandatangani Secara Elektronik Melalui :  
Sistem Informasi Manajemen Pelayanan (SIMPEL)

DINAS PENANAMAN MODAL DAN  
PELAYANAN TERPADU SATU PINTU  
PROVINSI RIAU

#### Tembusan :

#### Disampaikan Kepada Yth :

1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Riau di Pekanbaru
2. Bupati Kampar
3. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik di Bangkinang
4. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru
5. Yang Bersangkutan





PEMERINTAH KABUPATEN KAMPAR  
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

JALAN TUANKU TAMBUSAI TELP. (0762) 20146

**BANGKINANG KOTA**

Kode Pos : 28412

**REKOMENDASI**

Nomor : 070/BKBP/2020/17

Tentang

**PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET  
DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN SKRIPSI**

Kepala Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Kampar setelah membaca Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau Nomor : 503/DPMPTSP/NON IZIN RISET/277/17 tanggal 12 November 2019, dengan ini memberi Rekomendasi /Izin Penelitian kepada:

Nama  
NIM  
Universitas  
Program Studi  
Jenjang  
Alamat  
Judul Penelitian

: **NURHAMIDAH**  
: 11622200932  
: UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUSKA RIAU  
: HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)  
: S1  
: KAMPAR  
: **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD SEWA KAMAR KOST DI PERUMAHAN PARADISE GARDEN REGENCY DESA RIMBO PANJANG KECAMATAN TAMBANG**  
: PERUMAHAN PARADISE GARDEN REGENCY DESA RIMBO PANJANG KECAMATAN TAMBANG

Lokasi

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Tidak melakukan Penelitian yang menyimpang dari ketentuan dalam proposal yang telah ditetapkan atau yang tidak ada hubungannya dengan kegiatan riset/prariset dan pengumpulan data ini.
2. Pelaksanaan kegiatan penelitian/pengumpulan data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini dikeluarkan.

Demikian rekomendasi ini diberikan, agar digunakan sebagaimana mestinya dan kepada pihak yang terkait diharapkan untuk dapat memberikan kemudahan dan membantu kelancaran kegiatan Riset ini dan terima kasih.

Dikeluarkan di Bangkinang  
pada tanggal 8 Januari 2020

an. **KEPALA BADAN KESBANGPOL KAB. KAMPAR**

Kabid. Ideologi, Wawasan Kebangsaan  
dan Karakter Bangsa,



Rekomendasi ini disampaikan Kepada Yth;

1. Pemilik Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang di Tambang.
2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru.
3. Yang Bersangkutan.





# JURNAL HUKUM ISLAM

مجلة الأحكام الشرعية

## Journal For Islamic Law

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM 18 Simpang Baru, Panam Pekanbaru 28293

Po. Box 1004 Telp. (0761) 561645 Fax. (0761) 562052

www. Jurnalhukumislam.com email. [admin@jurnalhukumislam.com](mailto:admin@jurnalhukumislam.com)

HP. 081275158167 – 085213573669

### SURAT KETERANGAN

Pengelola Jurnal Hukum Islam dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : **NURHAMIDAH**

NIM : **11622200932**

Program Studi: **HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Judul : ***Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kost di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang***

Pembimbing : **Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag**

Nama tersebut diatas telah menyerahkan jurnal skripsi sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan.

Pekanbaru, Mei 2020

Pimpinan Redaksi



**M. Alpi Syahrin, SH., MH., CPL**

NIK. 198804302019031010

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BIOGRAFI PENULIS



**Nurhamidah** adalah Nama penulis Skripsi ini. Penulis adalah putri Pertama dari pasangan Almasri dan Yusnah, Penulis di lahir di Desa Kampar pada tanggal 27 Juni 1998. Penulis memiliki dua orang adik, satu orang adik perempuan dan satu orang adik laki-laki. Alhamdulillah, penulis dan saudara penulis dapat merasakan pendidikan hingga perguruan tinggi.

Pendidikan formal yang ditempuh oleh penulis adalah Tk-Aisiyah Kampar III Dan lulus pada tahun 2005. Lanjut ke Sekolah Dasar Negeri 001 Sawa Baru dan lulus pada tahun 2010. Kemudian penulis melanjutkan pendidikan ke MTS Pondok Pesantren Islamic Centren Al-Hidayah Kampar dan lulus pada tahun 2013. Setelah itu penulis juga melanjutkan pendidikan di MA Pondok Pesantren Islamic Centren Al-Hidayah Kampar dan lulus pada tahun 2016. Hingga pada tahun 2017, penulis melanjutkan pendidikan S1 di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Penulis juga pernah tinggal di Asrama Khadijah selama dua Tahun di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Selama mengenyam pendidikan formal, penulis mengikuti berbagai kegiatan bergabung beberapa organisasi, di antaranya Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Muamalah, dan Organisasi FK-Masyah (Rohis), Keputrian, Ikatan Mahasiswa Kampar. Dalam masa perkuliahan penulis telah melaksanakan kegiatan PKL (Praktek Kerja Lapangan) di Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru (PTUN) pada awal tahun 2018. Dan juga telah melaksanakan KKN (Kuliah Kerja Nyata) di Gunung Shailan Desa Suka Makmur pada pertengahan tahun 2019.

Dengan ketekunan motivasi semangat dan dukungan keluarga Alhamdulillah penulis berhasil menyelesaikan tugas akhir skripsi ini. Penulis melaksanakan penelitian yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Kamar Kost (Studi Kasus di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang).”** dan telah lulus setelah dimunaqasyahkan pada tanggal 27 April 2020 dan juga telah berhak mendapatkan gelar sebagai Sarjana Hukum (S.H).